

**PENGARUH MARGIN MURABAHAH, BUNGA KPR BANK
KONVENSIONAL DAN UJRAH TERHADAP TINGKAT
PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH
SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT CABANG MEDAN**

Oleh :

DINA ZULFA OFERA
NIM : 92214043391

Program Studi
EKONOMI ISLAM



**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SUMATERA UTARA
MEDAN
2016**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawahini:

Nama : **Dina Zulfa Ofera**
Nim : 92214043391
Tempat/tgl. Lahir : Medan, 24 Juni 1987
Pekerjaan : Mahasiswa Program Pascasarjana UIN-SU Medan
Alamat : Jl. T. Umar No 16 B. Binjai

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul **“PENGARUH MARGIN MURABAHAH, BUNGA KPR BANK KONVENSIONAL, DAN UJRAH TERHADAP TINGKAT PERTUMBUHAN PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT CABANG MEDAN”** benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, Juni 2016
Yang membuat pernyataan

Dina Zulfa Ofera

PERSETUJUAN

Tesis Berjudul:

**PENGARUH MARGIN MURABAHAH, BUNGA KPR BANK
KONVENSIIONAL DAN UJRAH TERHADAP TINGKAT PERTUMBUHAN
PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI
BANK MUAMALAT CABANG MEDAN”**

Oleh:

DINA ZULFA OFERA
Nim. 92214043388

Dapat disetujui dan disahkan sebagai persyaratan untuk memperoleh
Gelar Magister Ekonomi Islampada Program StudiEkonomi Islam
Program Pascasarjana UIN Sumatera Utara Medan

Medan, Juni 2016

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Faisar Ananda, M.A

Dr. Saparuddin, SE, Ak, M.Ag

PENGESAHAN

Tesis berjudul “**Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional, Dan Ujrah Terhadap Tingkat Pembiayaan Kongs Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) Di Bank Muamalat Cabang Medan**” an.Dina Zulfa Ofera, NIM 92214043391 Program Studi Ekonomi Islam telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Program Pascasarjana UIN-SU Medan pada tanggal 30 Juni 2016.

Tesis ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam pada Program Studi Ekonomi Islam.

Medan, 30 Juni 2016
Panitia Sidang Munaqasyah

Tesis

Program Pascasarjana UIN-SU
Medan

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Pangeran Harahap, M.A
NIP.19660907 199303 1 004

Dr. Mustafa Kamal Rokan M.A
NIP.19730612 200003 1 002

Anggota,

1. Dr. Pangeran Harahap, M.A
NIP.19660907 199303 1 004

2. Dr. Mustafa Kamal Rokan M.A
NIP.19730612 200003 1 002

3. Dr. Faisar Ananda, M.A
NIP.19640702 199203 1 000

4. Dr. Saparuddin Siregar, SE, Ak, SAS, MA, CA
NIP.19630718 200112 1 001

Mengetahui,
Direktur PPs UIN-SU

Prof. Dr. Ramli Abdul Wahid, MA
NIP. 19541212 198803 1 003



ABSTRAK

Nama : Dina Zulfa Ofera

NIM : 92214043391

**Judul : PENGARUH MARGIN MURABAHAH,
BUNGA KPR BANK KONVENSIONAL, DAN UJRAH
TERHADAP TINGKAT PERTUMBUHAN
PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH
SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT CABANG
MEDAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh margin murabahah, bunga KPR bank konvensional, dan ujroh terhadap tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di bank Muamalat cabang Medan. Penelitian ini adalah penelitian kuantitatif, dengan menggunakan teknik analisis regresi linier berganda, didukung dengan uji asumsi klasik dan uji statistik, dengan menggunakan bantuan program eviews versi 6.

Hasil penelitian yang dilakukan pada tingkat alpha 5% menunjukkan hasil bahwa, secara simultan variabel Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional, dan Ujroh berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, dengan nilai F hitung 14,18644 lebih besar dari F tabel 13,6. Sedangkan secara parsial margin murabahah sangat mempengaruhi tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan, sebesar 38,84%, sedangkan variabel Ujroh berpengaruh secara positif dan signifikan, sebesar 20,52%, dan variabel Bunga KPR Bank Konvensional berpengaruh negatif dan signifikan, sebesar -20,81%.



ABSTRACT

Name : Dina Zulfa Ofera

NIM : 92214043391

**Title : THE EFFECT OF MURABAHAH MARGIN,
FINANCING OF MORTGAGE INTEREST OF
CONVENTIONAL BANK, AND UJRAH TOWARD
LEVEL OF FINANCING OF SHARIA MORTGAGE
INTEREST IN MEDAN BRANCH OF BANK
MUAMALAT**

This research was purposed to find out the effect of murabahah margin, financing of mortgage interest of conventional bank, and ujrah toward level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat. The research used quantitative approach, with multiple linear regression techniques supported by classic assumption test and statistic test, assisted by Eviews version 6.0.

Based on results conducted at alpha 5%, the researcher concluded that, simultaneously murabahah margin, financing of mortgage interest of conventional bank, and ujrah toward level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat, which is the value of F-calculate 14,18644 bigger than F-table 13,6. While partially murabahah margin responded highly the level of financing of sharia mortgage interest in Medan branch of bank muamalat, amounted to 38,84%, while ujrah responded positively and significant, amounted to 20,52%, and financing of mortgage interest of conventional bank responded negatively and significant, amounted to -20,81%.

الملخص

الاسم : دينا زلفا أوفير

رقم دفتر القيد : 92214043391

العنوان : تأثير نسبة عائد المراجعة، وفائدة قروض العقارية المقسطة للبنوك التقليدية، وأجرة علمعدل تمويل المشاركة فيتمليك العقاري الشرعي (KPRS) في بنك معاملات فرع ميدان

هدفت هذه الدراسة لمعرفة تأثير نسبة عائد المراجعة، وفائدة قروض العقارية المقسطة للبنوك التقليدية، وأجرة علمعدل تمويل المشاركة فيتمليك العقاري الشرعي (KPRS) في بنك معاملات فرع ميدان. هذه الدراسة من البحث الكمي، باستخدام تقنية تحليل الانحدار المتعدد، المدعومة باختبار الفروض الكلاسيكية والاختبار الإحصائية، باستخدام البرنامج Eviews الإصدار 6.

من نتائج الدراسة التي أجريت على ألفا 5 المائة أظهرت المتغيرات المستقلة بشكل المشاركة من نسبة عائد المراجعة، وفائدة قروض العقارية المقسطة للبنوك التقليدية، وأجرة تؤثر على عدد تمويل المشاركة في تمليك العقاري الشرعي (KPRS) في بنك معاملات فرع ميدان، بقيمة الحساب 14,18644 أكبر من F الجدول 13,6. بينما على وجهها الجزء متغير نسبة عائد المراجعة تؤثر تأثيرا إيجابيا وهما على معدل تمويل المشاركة فيتمليك العقاري الشرعي (KPRS) في بنك معاملات فرع ميدان، بقدر 38,84 في المائة، بينما متغير أجرة تؤثر تأثيرا إيجابيا وهما بقدر 20,52 في المائة، ومتغير فائدة قروض العقارية المقسطة للبنوك التقليدية تؤثر تأثيرا سلبيا وهما بقيمة 20,81 (-) في المائة.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah mencurahkan rahmat dan hidayah serta petunjuk-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PENGARUH MARGIN MURABAHAH, BUNGA KPR BANK KONVENSIONAL, DAN UJRAH TERHADAP TINGKAT PEMBIAYAAN KONGSI KEPEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT CABANG MEDAN”**. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan atas junjungan Nabi Muhammad SAW, semoga syafaatnya kita peroleh di yaumulakhir kelak.

Teristimewa tesis ini dipersembahkan untuk ayahanda tercinta Zaidir dan ibunda tercinta Yusnimar Siry, BA yang senantiasa memberikan semangat dan dukungan moril serta do'a kepada penulis. Suami tersayang Suwardiyamsyah dan ananda Sajid Hasya Al- Ayyubi serta seluruh keluarga besar yang selalu memotivasi. Terlebih yang menjadi penyemangat dalam proses penyelesaian tesis ini, dan turut serta membantu dalam proses penyelesaian tesis ini, serta teman-teman program studi Ekonomi Islam kelas eksekutif tahun 2014.

Penulisan tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan, untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Ramli Abdul Wahid M.A., Direktur Program Pascasarjana Universitas Agama Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Saparuddin, S.E., Ak., M.Ag., Ketua Program Studi Ekonomi Islam Program Pascasarjana Universitas Negeri Islam Sumatera Utara, dan pembimbing II yang telah memberikan masukan, arahan dan bimbingan dalam penyelesaian tesis ini.
3. Bapak Dr. Faisar Ananda, MA Pembimbing I yang telah memberikan masukan dan arahan serta bimbingan dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis memohon semoga Allah SWT dapat memberikan balasan yang terbaik atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis. Penulis juga menyadari

bahwa tesis ini mungkin masih jauh dari sempurna, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun yang dapat membuat tesis ini menjadi lebih baik. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kalangan akademis, para investor pasar modal maupun khalayak umum. Amin Ya RabbalAlamin.

Wassalamu'alaikum, wr, wb

Medan, 16 Mei 2016

Penulis

Dina Zulfa Ofera

NIM. 92214043391

TRANSLITERASI

Transliterasi adalah pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin disini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf latin beserta perangkatnya. Pedoman transliterasi Arab-Latin ini berdasarkan Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 tahun 1987 dan Nomor: 0543bJU/1987.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan bahasa Arab dilambangkan dengan huruf, dalam tesis ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lainnya dilambangkan dengan huruf dan tanda. Di bawah ini dicantumkan daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	A	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	a		Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha		Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	zal		Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	Es dan ye
ص	Sad		Es (dengan titik di bawah)
ض	Dad		De (dengan titik di bawah)
ط	Tha		Te (dengan titik di bawah)
ظ	Za		Zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Er
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof

ي	Ya	Y	Ye
---	----	---	----

2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	Fathah	a	A
ـِ	Kasrah	i	I
ـُ	ammah	u	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ـَي	fa hah dan ya	Ai	a dan i
ـَو	fa hah dan waw	Au	a dan u

Contoh:

Kataba : كتب

Fa'ala : فعل

Kaifa : كيف

c. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ	Fa hah dan alif		a dan garis di atas
إِ	Kasrah dan ya		i dan garis di atas
أُ	Dammah dan waw		u dan garis di atas

Contoh:

Q la : قل

Ram : رمى

Q la : قيل

d. Ta' marb tah

Transliterasi untuk *ta marb tah* ada dua:

- 1) *Ta marb tah* hidup

Ta marb tah yang hidup atau mendapat harkat *fat ah*, *kasrah* dan *ammah*, transliterasinya adalah /t/.

- 2) *Ta marb tah* mati

Ta marb tah yang mati atau mendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah /h/.

- 3) Kalau pada kata yang terakhir dengan *ta marb tah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta marb tah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

Rau ah al-atf l - rau atul atf l : روضة الاطفال

Al-Mad nah al-munawwarah : المدينة لمنورة

Tal ah : طلحة

e. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid* dalam transliterasi ini tanda *tasydid* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

- *Rabban* : رَبَّنَا
- *Nazzala* : نَزَّلَ
- *Al-birr* : الْبِرِّ
- *Al-hajj* : الْحَجِّ
- *Nu'ima* : نَعَم

f. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu , namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

- 1) Kata sandang diikuti oleh huruf *syamsiah*

Ka

ta sandang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Contoh: الرجل = ar-rajulu

السيدة = as-sayyidatu

الشمس = asy-syamsu

2) Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariah*

Kata sandang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiah* maupun *qamariah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh: القلم = al-qalamu

البدیع = al-badi'u

الجلال = al-jalaalu

g. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تأخذون : *Ta'khuz na*

- النوء : *An-nau'*

- شيء : *Syai'un*

- ان : *Inna*

- امرت : *Ummiru*

- اكل : *Akala*

h. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il* (kata kerja), *isim* (kata benda), maupun *huruf*, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau *harkat* yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

i. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- *Wa ma muhammadun illa ras l*
- *Inna awwala baitin wudi'a linnasi bi bakkata mubarkan*
- *Syahrin Ramadhan al-lazi unzila fihi al-Qur'an*
- *Wa laqad ra'ahu bil ufuq al-mubin*
- *Alhamdu lillahi rabbil-alamin*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital yang tidak dipergunakan.

Contoh:

- *Nasrun minallahi wa fathun qarib*
- *Lillahi al-amru jami'an*
- *Wallahu bi kulli syai'in 'alim*

j. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kafasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan ilmu *tajwid*. Karena itu, peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan ilmu tajwid.

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN	i
PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAKSI	iv
KATA PENGANTAR.....	vii
TRASLITRASI	ix
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL	xx
DAFTAR GAMBAR.....	xxi

BAB. I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Batasan Masalah	7
D. Rumusan Masalah	7
E. Tujuan Penelitian	7
F. Manfaat Penelitian	7

BAB. II LANDASAN TEORI

A. Landasan Teori.....	9
1. KPR Syariah	9
2. Bank Syariah.....	15
a. Tujuan Bank Syariah.....	18
b. Jaminana Bank Syariah.....	19
c. Penilaian Jaminan	21
3. Pembiayaan.....	23
a. Pengertian Pembiayaan	23
b. Penilaian Jaminana Dalam pembiayaan.....	25
c. Unsur-Unsur Pembiayaan Bank Syariah	26
d. Standart Pemberian Pembiayaan.....	29

e. Pembiayaan Dilihat Dari Jumlah	31
f. Akad-Akad Dalam Pembiayaan Bank Syariah	32
g. Jenis-Jenis Pembiayaan Bank Syariah	33
h. Aturan Pembiayaan Bank Syariah	37
i. Yang Mempengaruhi Pembiayaan	40
4. Landasan Akad Mudharabah	40
a. Rukun Mudharabah	44
b. Syarat Mudharabah.....	44
c. Jenis-Jenis Mudharabah.....	45
d. Nisbah Keuntungan	46
e. Perhitungan Margin Laba Murabahah	47
5. Ujrah	47
a. Dasar Hukum Ujrah.....	49
b. Rukun dan Syarat Ujrah.....	53
c. Syarat Upah atau Ujrah.....	55
B. Hasil Penelitian Yang Relevan	56
C. Kerangka Teoritis.....	59
D. Hipotesis	60

BAB.III METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	61
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	61
C. Populasi dan Sempel	61
D. Defenisi Operasional.....	62
E. Teknik Instrumen Pengumpulan Data	62
F. Analisis Data.....	62
1. Analisis Deskriptif.....	62
2. Uji Asumsi Klasi	62
a. Uji Autokorelasi	62
b. Uji Normalitas	63
c. Uji Heterokedasitas	63

d. Uji Multikolieritas	64
3. Uji Regresi Berganda	64

BAB. IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan.....	67
1. Sejarah Singkat Bank Muamalat	67
2. Visi dan Misi Bank Muamalat.....	70
3. Tujuan Berdiri Bank Muamalat.....	70
4. Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah	73
B. Hasil Pengujian	73
1. Analisis Deskriptif	73
a. Margin Murabahah.....	74
b. Bunga KPR Konvensional	76
c. Ujroh Bank Muamalat.....	79
d. Volume Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS)	82
2. Analisis Data	85
a. Uji Asumsi Klasik.....	86
1) Uji Multikolinieritas.....	86
2) Uji Heteroskedasitas	87
3) Uji Autokorelasi.....	88
4) Uji Normalitas.....	90
b. Uji Statistik	91
1) Koefisien Diterminasi	92
2) Uji F Statistik	92
3) Uji t Statistik	94
C. Pembahasan.....	96
1. Kemampuan Bunga KPR Konvensional Mempengaruhi Volume Pembiayaan KPRS	97
2. Kemampuan Margin Murabahah Mempengaruhi Volume Pembiayaan KPRS.....	97

3. Kemampuan Ujrah Muamalat Mempengaruhi Volume Pembiayaan	
KPRS.....	97

BAB.V PENUTUP

A. Kesimpulan	98
B. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA.....	110

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah.....	1
2. Perkembangan Jumlah Nasabah KPRS.....	6
3. Margin Murabahah.....	88
4. Analisis Deskriptif Margin Murabahah	88
5. Bunga KPR Konvensional	90
6. Analisis Deskriptif Bunga KPR Konvensional.....	91
7. Ujroh Bank Muamalat.....	93
8. Analisis Deskriptif Ujroh Bank Mumalat	93
9. Volume Pembiayaan KPRS	95
10. Analisis Deskriptif KPRS	96
11. Hasil uji Multikolinieritas	98
12. Hasil Uji Heteroskedasitas	99
13. Hasil Uji Autokorelasi	100
14. Hasil Uji Statististik.....	102

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
1. Grafik Peningkatan Lembaga Keuangan Syariah	1
2. Bagan Proses Musyarakah Mutanaqisah	14
3. Kerangka Pemikiran.....	57
4. Fluktuasi Margin Murabahah.....	89
5. Fluktuasi Bunga KPR Bank Konvensional.....	92
6. Fluktuasi Ujroh Bank Muamalat.....	94
7. Fluktuasi Volume Pembiayaan KPRS	97
8. Hasil uji Jarque-Bera (J-B Test).....	102
9. Daerah keputusan Uji f	104
10. Daerah Keputusan Uji t.....	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Memiliki rumah sendiri adalah impian semua orang. Sebagian orang bisa membeli langsung rumah dengan pendapatannya sendiri. Namun sebagian lain harus mencicil untuk membeli rumah, ada yang melalui penyalur dana yang disediakan perbankan konvensional dikenal sebagai Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Bank konvensional menyalurkan dana dengan perhitungan suku bunga yang dapat berubah sewaktu-waktu dan dapat berubah secara sepihak oleh pihak perbankan, dalam metode perhitungan suku bunga kredit dikenal tiga perhitungan yaitu sliding rate, flat rate, floating rate.¹

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.² Pertumbuhan bank syariah di Indonesia dari tahun ke tahun melihatkan tabel atau grafik peningkatan yang signifikan. Hal tersebut dapat dilihat dari grafik di bawah ini, yang diambil peneliti dari situs resmi Bank Indonesia.

Tabel.1

Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah

Tahun	Bank Umum Syariah (BUS)	Usaha Unit Syariah (UUS)	Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS)
2003	2	8	84
2004	3	15	88
2005	3	19	92

¹ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h 127.

² Veithzal Rivai, Andria permata Veithzal, Ferry N. Idroes, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Syaria System*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h 733.

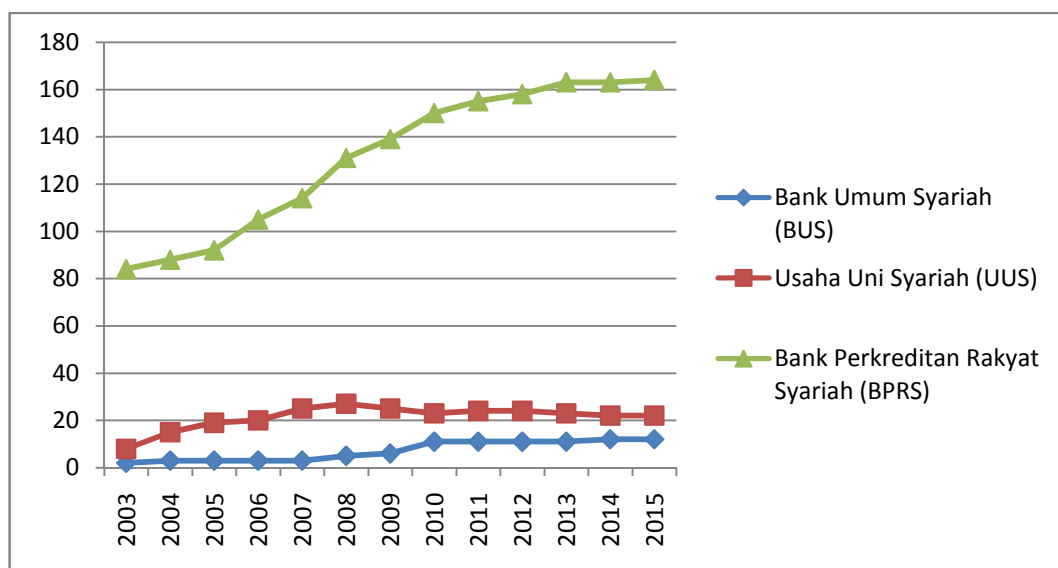
2006	3	20	105
2007	3	25	114
2008	5	27	131
2009	6	25	139
2010	11	23	150
2011	11	24	155
2012	11	24	158
2013	11	23	163
2014	12	22	163
2015	12	22	164

Sumber : Direktorat Perkembangan Bank Syariah BI

Dari tabel di atas, dapat dilihat bahwa setiap lembaga keuangan perbankan syariah terus melihsatkan eksistensinya di masyarakat. Hal tersebut, dapat dilihat dari kenaikan atau peningkatan lembaga keuangan syariah yang ada di Indonesia. Untuk melihat lebih jelas tentang perkembangan lembaga keuangan syariah, disini peneliti juga akan menyajikan peningkatan lembaga keuangan syariah dalam bentuk grafik.

Gambar.1

Grafik Peningkatan Lembaga Keuangan Syariah



Dilihat dari grafik di atas, perkembangan Bank Pembiayaan Syariah terus melihatkan eksistensinya, dimulai dari tahun 2013 yang telah mengungguli dari perbankan syariah, dan unit usaha syariah, hingga tahun 2015 yang masih tetap mengungguli dari lembaga keuangan syariah lainnya. Perkembangan BPRS juga diikuti dengan perkembangan unit usaha syariah atau UUS, dan kemudian disusul oleh perkembangan perbankan syariah yang ada di Indonesia.

Perkembangan bank syariah yang semakin lama semakin berkembang, juga memperlihatkan eksistensinya, hal tersebut dapat dilihat dari jumlah banyaknya kantor bank syariah yang tersebar di seluruh Indonesia. Untuk itu, bank syariah yang dianggap mampu untuk menyelesaikan kegelisahan masyarakat terhadap lembaga keuangan khususnya perbankan, terus menginovasi yang ada pada perbankan syariah tersebut. Dimulai dari pelayanan, sistem, dan kerjasama antara bank syariah yang mampu menyaingi dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

Meski bank syariah terus melihatkan eksistensi perkembangannya, bukan berarti bank syariah tidak terlepas dari pengawasan. Seperti pengawasan dari Dewan pengawas syariah, Dewan Syariah Nasional, dan pemerintahan seperti Undang-undang. Untuk itu, meskipun bank syariah tersebut adalah bank islam atau bank yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah, tetapi bank syariah juga harus diawasi, terlebih pada pengembangan produk-produk yang ada, seperti pada produk tabungan, deposito, pembiayaan, dan lainnya.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

KPR Syariah merupakan pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara kredit. KPR syariah menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan

nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), riba (tambahan), dan batil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Salah satu bank syariah yang memiliki produk KPRS adalah Bank Muamalat Indonesia yang dikenal dengan istilah Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS), produk pembiayaan tersebut menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.³

Kelebihan produk KPR Syariah ini adalah nasabah hanya menyediakan uang muka sebesar 10% dari pembiayaannya artinya jika nasabah ingin melakukan pembiayaan sebesar Rp 100.000.000 maka nasabah hanya menyediakan uang muka sebesar Rp 10.000.000 dari plafon pembiayaan, sebagai porsi syirkah nasabah. Selanjutnya disepakati harga sewa KPRS tersebut akan dibayar nasabah perbulan. Diakhir masa sewa berpindah kepemilikan kepada nasabah dengan akad hibah.

Produk KPRS dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini adalah pembiayaan property menggunakan konsep kongsy kepemilikan rumah antara nasabah dan bank, selain itu juga produk ini digunakan dalam rangka merealisasikan kebutuhan perumahan yang semakin meningkat, namun demikian ketatnya persaingan dengan pihak perbankan baik konvensional maupun bank syariah, Bank Muamalat harus mampu memasarkan produk pembiayaan, sehingga masyarakat mempunyai minat untuk mengajukan pembiayaan atau dengan kata lain Bank Muamalat harus bisa mempengaruhi nasabah dengan memperhatikan keinginan nasabah diantaranya lingkungan yang bebas dari banjir, kebisingan, polusi aman dan nyaman. Adanya fasilitas umum seperti air, listrik dan jalan. Lokasi yang dekat dengan kota, tempat perbelanjaan. Kesemua aspek pemasaran harus ditingkatkan dalam mempengaruhi tingkat pembiayaan KPRS.

Berikut ini merupakan data perkembangan nasabah KPRS dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dari Januari 2012 hingga Desember 2014.

³ PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan, Brosur Kongsy Kepemilikan Rumah Syariah.

Tabel.2

Perkembangan jumlah nasabah KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan

Tahun	Tahun 2012	Tahun 2013	Tahun 2014
Jumlah Nasabah	500	503	458

Sumber: Buku Nasabah pembiayaan KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

Dari tabel di atas maka dapat dilihat mengenai perkembangan jumlah nasabah yang menurun dimulai dari 2014 yang mana nasabahnya berjumlah 458 nasabah hal ini berbeda dari tahun sebelumnya 2013 yang mana nasabahnya berjumlah 503 nasabah yang merupakan jumlah nasabah tertinggi dibanding dengan tahun sebelumnya. Adapun jumlah nasabah yang terendah pada tahun 2014 yang hanya mencapai 458 nasabah. Dari perkembangan jumlah nasabah pembiayaan KPRS ini Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan semakin menurun. Apa yang menyebabkan penurunan tersebut apakah pelayanan yang di tawarkan, atau angsuran perbulan yang terlalu tinggi, dan yield yang ditawarkan terlalu besar.

Sedangkan dilihat dari persyaratan Bank Muamalat Indonesia memberikan pembiayaan secara praktis dan relative sederhana, mudah dalam pencairan pembiayaan, dan bebas dari riba. Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk meneliti tentang KPRS, untuk itu peneliti merangkumnya dalam judul “Pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Konvensional dan Ujrah terhadap tingkat pertumbuhan pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat Cabang Medan”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi masalah yang berkenaan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) dengan akad musyarakah mutanaqisah antara lain margin yang ditawarkan, bunga KPR bank konvensional, ujarah, aspek pelayanan, angsuran perbulan, uang muka (down payment), aspek pemasaran yang diberikan Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

C. Pembatasan Masalah

Dari tujuh masalah yang diidentifikasi peneliti hanya membatasi pada tiga faktor dalam mempengaruhi tingkat pembiayaan yaitu margin yang ditawarkan, bunga KPR bank konvensional, ujarah sebagai variabel bebas. Sedangkan tingkat pertumbuhan pembiayaan KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah sebagai variabel terikat.

D. Rumusan Masalah

Dengan demikian rumusan masalah penelitian ini adalah apakah terdapat pengaruh yang signifikan antara margin murabahah, bunga KPR bank konvensional dan ujarah terhadap tingkat pertumbuhan pembiayaan KPRS pada Bank Muamalat Cabang Medan?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuannya dilakukan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh margin murabahah, bunga KPR bank konvensional dan ujarah terhadap tingkat pertumbuhan pembiayaan KPRS pada Bank Muamalat Cabang Medan.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat terhadap pihak-pihak yang berkepentingan antara lain:

1. Bagi Penulis, diharapkan penelitian ini dapat menambah pengetahuan penulis tentang KPR syariah dan sekaligus juga sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam

2. Bagi peneliti selanjutnya, dapat dijadikan bahan perbandingan untuk penelitian selanjutnya dan sebagai masukan bagi peneliti lain yang berkaitan dengan KPR syariah.
3. Bagi pihak bank, dapat digunakan sebagai masukan dalam menentukan kebijakan selanjutnya mengenai permasalahan dan penetapan KPR syariah.
4. Bagi masyarakat atau pihak nasabah khususnya, penelitian ini dapat dijadikan bahan perbandingan dalam menentukan pilihan terbaik untuk memilih KPR di bank syariah atau KPR di bank konvensional.

BAB II

STUDI KEPUSTAKAAN

A. Landasan Teori

1. KPR syariah

a. Pengertian KPR syariah secara umum

Sebelum berbicara mengenai KPR syariah terlebih dulu harus diketahui definisi dari KPR dan juga syariah. Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.⁴ Sedangkan syariah adalah hukum atau peraturan yang ditetapkan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung di dalam Al Quran dan diterangkan oleh Rasulullah SAW dalam

⁴ Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> (23 November 2009).

bentuk sunnah Rasul.⁵ Dalam literatur bahasa Indonesia masih belum terdapat makna yang jelas mengenai definisi dari KPR syariah namun demikian dapat disimpulkan bahwa KPR syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan kepada hukum islam antara bank syariah dengan nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR Syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah dengan menggunakan prinsip jual beli dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena Bank Syariah tidak akan mengenakan pinalti.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah, ruko, apartemen baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan Syariah terletak pada akadnya. Pada Bank Konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternative sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (Skema ijarah), KPR iB sewa beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik) dan KPR iB kepemilikan bertahap (musyarakah mutanqisah).

⁵ Widyaningsih, karnaen Perwataatmadja, Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Media, 2005), h. 4

b. Akad KPRS dengan akad Musyarakah Mutanaqisah Bank Muamalat Indonesia

Dalam melakukan pembiayaan KPRS Bank Muamalat Indonesia menggunakan akad musyarakah mutanaqisah.

1) Akad Musyarakah

Musyarakah secara bahasa yaitu percampuran yakni bercampurnya salah satu dari dua harta dengan harta lainnya tanpa dapat dibedakan antara keduanya. Sedangkan menurut istilah ulama fiqih beragam pendapat dalam mendefinisikannya antara lain:⁶

- a) Menurut Malikiyah perkongsian adalah izin untuk mendayagunakan (tasharruf) harta yang dimiliki dua orang secara bersama-sama oleh keduanya, yakni keduanya saling mengizinkan kepada salah satunya untuk mendayagunakan harta milik keduanya, namun masing-masing memiliki hak untuk tasharruf.
- b) Menurut Hannabilah perkongsian adalah himpunan atau hak (kewenangan) atau pengolahan harta (tasharruf).
- c) Menurut Syafi'iyah yakni ketetapan hak pada sesuatu yang dimiliki dua orang atau lebih dengan cara yang masyhur (diketahui).
- d) Menurut Hanafiyah perkongsian adalah ungkapan tentang adanya transaksi (akad) antara dua orang yang bersekutu pada pokok harta dan keuntungan.

1) Landasan Hukum

a) Al-Quran

قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالٍ نَعَجْتَكَ إِلَىٰ نَعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ
بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ وَظَنَّ دَاوُدُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ
وَحَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿٢٤﴾

⁶ Rachmad syafe'I, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), h. 183-185

Artinya: *Daud berkata: "Sesungguhnya Dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini". dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; Maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat.(Q.S. Shad:24).*⁷

b) Al-Hadis

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata: sesungguhnya Allah berfirman: Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang berkongsi selama salah satunya tidak berkhianat kepada temannya, maka aku akan keluar dari keduanya apabila salah seorang mengkhianatnya. (HR. Imam Abu Daud).⁸

c) Ijma

Ulama Islam pada masa sahabat telah berijma' bahwa akad musyarakah dibolehkan. Hanya saja mereka berbeda pendapat tentang jenisnya.⁹

2) Rukun dan syarat syirkah

- a) Sighat (ucapan), ijab dan qabul. Berakad dianggap sah jika diucapkan secara verbal atau ditulis.
- b) Aqid (orang yang berakad) harus ahli dalam perwakilan dan jaminan, yakni keduanya harus merdeka, telah baligh, berakal, sehat, dan dewasa.
- c) Ma'qud 'alaih (benda yang diakadkan). Ma'qud alaih disyaratkan modal harus ada dan jelas, modal harus bernilai atau berharga secara mutlak ada kejelasan dalam pembagian keuntungan, laba merupakan bagian dari perkongsian.¹⁰

3) Macam-macam syirkah (perkongsian)

Perkongsian terbagi atas dua macam, yaitu perkongsian amlak (kepemilikan) yaitu perkongsian yang bersifat memaksa dalam hukum positif dan

⁷Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahan, (bogor : Sabiq),h. 454

⁸Abu Daud, sulaiman bin Al-Asy'ats As-Sajstani, sunan Abu Daud, juz 3, Darul-al-Fikri, Bairut, t.t,

⁹ Rachmad Syafe'I, *Fiqih Muamalah*, h. 186

¹⁰ *Ibid*, h. 194-195

perkongsian uqud (kontrak) yaitu perkongsian yang bersifat ikhtiyariyah (pilihan sendiri). Perkongsian amlak ada dua macam:¹¹

a) Perkongsian sukarela (ikhtiar)

Yaitu perkongsian yang muncul karena adanya kontrak dari dua orang yang bersekutu. Contohnya kontrak dari dua orang yang ingin membeli atau berwasiat tentang sesuatu keduanya menerima, maka jadilah pembeli yang membeli atau yang menerima wasiat bersekutu diantara keduanya, yakni perkongsian milik.

b) Perkongsian paksaan (ijbar)

Yaitu perkongsian yang ditetapkan dua orang atau lebih yang bukan didasarkan atas perbuatan keduanya, seperti dua orang mewariskan sesuatu, maka yang diberi waris menjadi sekutu mereka. Sedangkan perkongsian Uqud (kontrak) ada lima macam yaitu:

- (1) Syirkah mufawadah, yakni kerjasama atau percampuran dana antara dua pihak atau lebih dengan porsi dana yang sama.
- (2) Syirkah al-inan, yakni kerjasama atau percampuran dana antara dua belah pihak atau lebih dengan porsi dana yang tidak mesti sama.
- (3) Syirkah wujuh, yakni kerjasama atau percampuran antara pihak pemilik dana dengan pihak lain yang memiliki kredibilitas ataupun kepercayaan.
- (4) Syirkah abdan, yakni persekutuan dua orang yang menerima suatu pekerjaan yang akan dikerjakan secara bersama-sama.
- (5) Syirkah al-mudharabah, yakni kerjasama atau percampuran dana antara pihak pemilik dana dengan pihak lain yang memiliki profesionalisme atau tenaga.

Fuqaha Mesir yang kebanyakan bermazhab syafi'i dan maliki, berpendapat bahwa perkongsian uqud terbagi atas empat macam yaitu, inan, mufawidhah, abdan, wujuh.¹²

¹¹ *Ibid*, h. 187

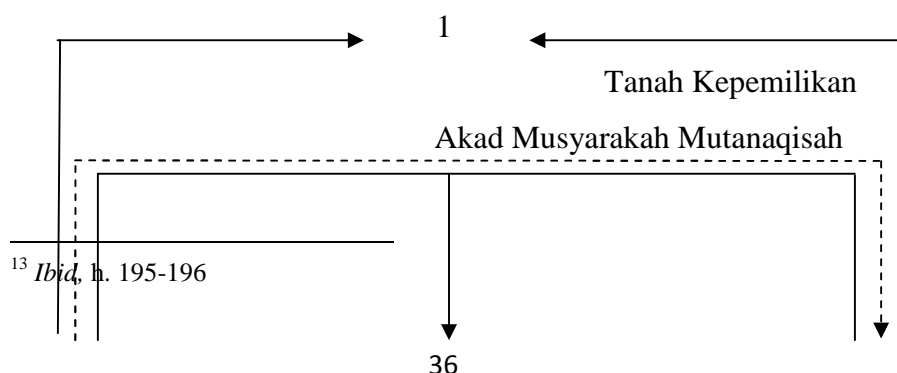
¹² *Ibid*, h. 188

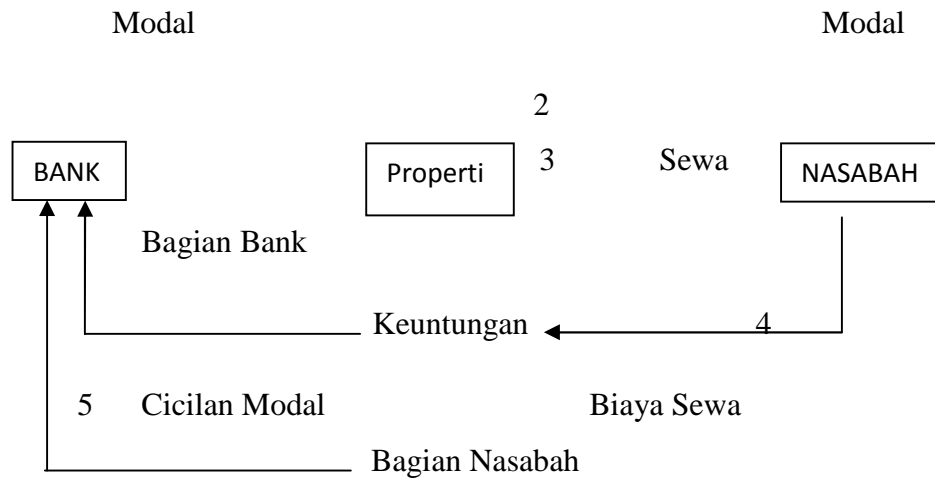
2) Aplikasi Akad Musyarakah Mutanaqisah pada KPRS

Dalam KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah, pembiayaan KPRS dapat diberikan dengan menerapkan dua prinsip yaitu musyarakah dan IMBT. Musyarakah adalah akad bagi hasil yang merupakan penyertaan modal dari satu mitra usaha kepada mitra usaha yang lain untuk jangka waktu tertentu. Akad musyarakah digunakan untuk pembiayaan perumahan dan property ketika bank dan nasabah bersama-sama membeli rumah atau property. Aset tersebut kemudian disewakan kepada nasabah dengan biaya sewa bulanan. Bagian pendapatan sewa nasabah digunakan sebagai penambahan kepemilikan, sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo), rumah atau property tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV2000, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana berdasarkan kesepakatan, yaitu minimal 10% dari harga pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah.

Berikut ini merupakan penjelasan gambar 1 dari bagan proses musyarakah:

- a) Terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah untuk saling bermitra membeli rumah atau properti
- b) Bank dan nasabah sama-sama saling menyertakan modal untuk membeli rumah atau properti tersebut
- c) Rumah atau properti tersebut kemudian disewakan oleh bank kepada nasabah
- d) Kemudian nasabah membayar kepada bank secara bulanan
- e) Bagian pembayaran sewa tersebut digunakan nasabah sebagai penambahan kepemilikan sehingga pada waktu tertentu (saat jatuh tempo) rumah atau property tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya¹³





Gambar. 2

Bagan Proses Musyarakah Mutanaqisah

Adapun Fatwa yang mengatur mengenai ijarah adalah fatwa DSN No.09/DSN-MUI/IV/2000. Proses perpindahan kepemilikan barang dalam pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah dilakukan dengan cara hibah. KPRS musyarakah mutanaqisah menyewakan kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa secara bulanan selama jatuh tempo yang disepakati dari nasabah setelah berakhir sewa KPRS dihibahkan. Pilihan untuk menghibahkan yang diakhiri masa sewa diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relative lebih besar, akumulasi sewa diakhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga beli barang dan yield yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan KPRS musyarakah mutanaqisah diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

2. Bank Syariah

Menurut Undang- undang No. 21 tahun 2008 bank syariah adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹⁴ Sedangkan menurut Peraturan bank Indonesia (PBI) No. 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, memberikan definisi bahwa Bank umum syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha

¹⁴ Undang-Undang No 10 tahun 2008

berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.¹⁵

Dari pengertian yang ada di atas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa pengertian bank syariah secara sederhana adalah bank yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah, baik itu dari segi penghimpunan dana maupun dari penyaluran dana yang dilakukan oleh bank.

Bank syariah yang membawa prinsip syariah juga mempunyai landasan di dalam al-quran dan hadis, adapun landasan dalam al-quran adalah Q.S. Al baqara ayat 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya,"¹⁶

Dari arti ayat al-quran yang ada di atas, dapat disimpulkan bahwa sistem yang telah diterapkan oleh perbankan syariah adalah sistem yang murni, atau sistem bagi hasil, tidak ada riba dalam pengambilan keuntungan yang ada hanya bagi hasil antara nasabah dan bank syariah. Kandungan ajaran islam yang diterapkan perbankan syariah ada 3 besaran, yakni akidah, akhlak, dan syariah.¹⁷ Akidah terkait dengan keimanan seseorang, dan akhlak berkaitan dengan

¹⁵ Peraturan bank indonesia pasal 2 tentang perbankan (PBI) No. 6/24/PBI/2004

¹⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Bogor : Sabiq),h.

47

¹⁷ Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah, Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, (Jakarta : Gramedia, 2015), h. 1

perbuatan yang etis dan normal. Ketiganya harus diterapkan di dalam semua sendi kehidupan termasuk dalam perbankan. Namun, sebagai sebuah sistem, bank syariah diatur dalam ajaran syariah.

Secara garis besar hubungan ekonomi berdasarkan syariah Islam tersebut ditentukan oleh hubungan akad yang terdiri dari lima konsep dasar akad. Bersumber dari lima dasar konsep inilah dapat ditemukan produk-produk lembaga keuangan bank syariah dan lembaga keuangan bukan bank syariah untuk dioperasionalkan. Kelima konsep tersebut adalah¹⁸

1) Sistem simpanan

Konsep simpanan yang dilakukan bank syariah adalah wadiah, atau titipan murni. Bank sebagai mustawda atau penyimpan dan nasabah sebagai muwaddi atau penitip.¹⁹

2) Bagi hasil

Konsep bagi hasil dalam perbankan syariah dapat dilakukan dalam empat akad utama, yaitu *al-musyarakah*, *al-mudharabah*, *al-muzaraah*, dan *al-musaqah*. Tetapi, biasanya konsep yang paling banyak digunakan adalah musyarakah dan al mudharabah.²⁰

3) Jual Beli

Terdapat tiga jenis jual beli sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu bai'al-murabahah, bai as-salam, dan bai' al-istishna.²¹

4) Sewa

Konsep sewa yang dilakukan oleh bank syariah menggunakan akad ijarah. atau akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownwrship /milkiyyah*) atas barang itu sendiri.²²

5) Jasa

¹⁸Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001),h 83.

¹⁹ Ibid.h. 87

²⁰ Ibid, hal. 90

²¹ Ibid, hal. 101

²² Ibid, hal 117

Konsep jasa yang digunakan dalam perbankan syariah pada sewa adalah al-wakalah, al-kafalah, dan al-hawalah.²³

Dalam perbankan syariah, keuangan syariah merupakan sistem keuangan yang menjembatani antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki dana melalui produk jasa keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sedangkan arti dari prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dengan kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.²⁴

a. Tujuan Bank Syariah

Dalam Pasal 3 Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah menentukan tujuan dari perbankan syariah. Menurut pasal 3 undang-undang tersebut, Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat²⁵.

Ada beberapa para ahli yang mengungkapkan tujuan perbankan syariah sebagai berikut:

- 1) Menurut Kazariah di dalam bukunya yang berjudul Handbook of Islamic banking. Tujuan perbankan syariah ialah menyediakan fasilitas keuangan dengan cara mengupayakan instrument-instrumen keuangan (finanacial instrument) yang sesuai dengan ketentuan-kententuan dan norma-norma syariah.²⁶
- 2) Dalam Bukunya yang berjudul Toward a just monetary system, M, Umer Chaptra mengemukakan bahwa satu dimensi kesejahteraan social dapat diperkenalkan pada semua pembiayaan bank. pembiayaan perbankan

²³ Ibid, hal. 120

²⁴ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2009), h.19

²⁵ UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

²⁶ Sjahdeini Remy Sutan, *Perbankan Syariah, Produk Dan Aspek-Aspek Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2014), h. 32

syariah harus disediakan untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai islam.²⁷

- 3) Sementara itu, menurut banker muslim beranggapan bahwa, peranan dari perbankan syariah ada semata-mata komersil dengan berdasarkan pada instrument keuangan yang bebas bunga dan ditunjukan untuk menghasilkan keuntungan financial.²⁸

Dari tujuan-tujuan di atas, dapat kita tarik benang merah yang ada, bahwa tujuan dari perbankan syariah adalah mensejahterkan umat manusia dimuka bumi, dengan cara yang murni atau bagi hasil. Tujuan perbankan syariah yang telah diungkapkan oleh para ahli, mempunyai suatu tujuan atau satu titik yang sama. hal tersebut, tentu saja dapat kita lihat dari peningkatan perekonomian yang ada di masing-masing tujuan perbankan yang telah diungkapkan oleh para ahli.

b. Jaminan/ Collateral Bank Syariah

Jaminan merupakan salah satu hal yang wajib diberikan apabila seseorang telah meminjam kepada lembaga keuangan. Sebab, dengan adanya jaminan, bank atau lembaga keuangan lainnya akan merasa nyaman dalam pemberian pinjaman, karena ada sesuatu yang berharga milik nasabah yang ditahan oleh lembaga keuangan.

Di dunia perbankan, pinjaman atau collateral sering kali di dengar, sebab, untuk mendapatkan pinjaman nasabah harus mengagunkan sebuah barang berharga atau surat berharga kepada bank, guna untuk menanggung jawabin apa yang telah dipinjam oleh si nasabah. Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan adalah harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Adapun landasan dalam Alquran tentang jaminan adalah Quran Surah Albaqara ayat 283.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ

الَّذِي أُؤْتِنَ أَمْنَتُهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا

تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ۚ ٢٨٣

*"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'adalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan."*²⁹

Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari officer pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.³⁰

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu Pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Fungsi jaminan adalah untuk menyakinkan bank atau kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateriil* yang

²⁹ Depag, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah* (Surabaya: CV. Penerbit Fajar Mulya, 1998), h.

49

³⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), h. 281

berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan *immateriil* tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (*materiil*) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out*.³¹

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua; jaminan yang berupa orang (*personal guarancy*) dan jaminan yang berupa harta benda. Yang pertama sering dikenal dengan istilah *dlaman* atau *kafalah*. Sedangkan yang kedua dikenal dengan istilah *rahn*.

Kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anh*).³² Menurut bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful 'alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

Sedangkan *rahn* menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs*, yaitu penetapan dan penahanan. Adapula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjat. ³³ Secara istilah yaitu, menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut ajaran islam sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu. Menurut Dewan Syariah Nasional, *Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang.³⁴ Sedangkan menurut Bank Indonesia, *Rahn* adalah akad penyerahan barang/harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.

³¹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2000), h. 44.

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 76

³³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Perss, 2010), h. 105.

³⁴ Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002

c. Penilaian Jaminan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu :

- 1) Tangible (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dll
- 2) Intangible (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dll
- 3) Surat-surat berharga.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:³⁵

- 1) Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan
- 2) Nilai baru (reproduction) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- 3) Nilai Wajar (Depreciated Replacement cost) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.

³⁵ Ibid.

- 4) Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- 5) Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- 6) Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MASTS yaitu:³⁶

- 1) Marketability yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
- 2) Ascertainably of value yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu
- 3) Stability of value yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya
- 4) Transferability yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis
- 5) Secured yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

3. Pembiayaan

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan merupakan suatu pendanaan yang dilakukan terhadap seseorang, lembaga, atau pun kelompok. Guna untuk mendirikan suatu usaha, atau mendukung investasi yang telah direncanakan dan disepakati. Dalam hal tersebut, pembiayaan dapat dilakukan berupa modal usaha, atau dalam kata lain dapat

³⁶ Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta: Andi, 2000), h. 58

dikatakan dengan uang, barang, ataupun suatu tempat yang nantinya akan digunakan untuk kegiatan suatu usaha. Pembiayaan juga merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³⁷

Pembiayaan menurut UU RI No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal satu menyebutkan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- 2) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bittamlik.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh
- 5) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atas kesepakatan antara bank syariah dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan atau bagi hasil.³⁸

Dari beberapa definisi di atas, dapat kita simpulkan. Bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan adalah suatu pendanaan yang diberikan kepada pihak bank, lembaga, atau perorangan, guna untuk memfasilitasi suatu usaha atau pihak yang membutuhkan seperti nasabah, dengan menggunakan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Pemberian pendanaan pada bank konvensional dan bank syariah memang sangat jauh berbeda. Dapat kita lihat dari pengontrolan dana yang telah diberikan oleh bank konvensional dan bank syariah. Jika bank konvensional tidak mengawasi dana yang sudah diberikan kepada nasabah. Maka bank syariah, akan mengawasi dana yang sudah diberikan pada si nasabah. Jika memang benar dana tersebut akan digunakan untuk usaha, maka bank syariah akan terus mengawasi

³⁷ Antoniu Muhammad Safi'I, *Bank Syariah*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 160.

³⁸ *Himpunan perundang-undang perbankan syariah*, (Jakarta: CV. Karya Gemilang, 2009), h. 4

dan memberi pelatihan kepada si pengusaha guna untuk meningkatkan atau mengembangkan usaha yang sedang dijalankan.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.³⁹ Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal yaitu:

- a) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi maupun investasi.
- b) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

b. Penilaian Jaminan Dalam pembiayaan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan appraisal guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijaminkan. Penilaian atau appraisal didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikan suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk properti berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku.

Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu :⁴⁰

- 1) Tangible (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan dan lain-lain
- 2) Intangible (tidak berwujud) seperti hak paten, Franchise, merk dagang, Hak cipta dan lain-lain
- 3) Surat-surat berharga.

³⁹ Rifaat Ahmad, *The Impact Of The Baslee Capital Adequacy Ratio Regulation On Financial Of Islamic Banks*, (Jakarta: 1995), sebagaimana dikutip oleh Muhammad Syafi'I Antonio, h. 160

⁴⁰ Dirgan Tara Ardinasyah, Analisis pemberian Pembiayaan Pada Bank Syariah, Jurnal, vol.2. No. 11, 2001.

Adapun dasar penilaian sebuah jaminan di dasarkan atas beberapa hal yaitu:⁴¹

- 1) Nilai pasar (Market Value) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu properti pada tanggal penilaian antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan
- 2) Nilai baru (reproduction) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang dikeluarkan untuk pengadaan pembangunan/penggantian properti baru yang meliputi biaya, upah buruh dan biaya-biaya lain yang terkait.
- 3) Nilai Wajar (Depreciated Replacement cost) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- 4) Nilai Asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian properti yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- 5) Nilai Likuidasi adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli properti dipasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.
- 6) Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-nilai aktiva.

Kedudukan jaminan atau kolateral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua properti atau harta dapat dijadikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memenuhi unsur MASTS yaitu:⁴²

⁴¹ Ibid.

⁴² Budi Untung, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta: Andi, 2000), hal. 58

- 1) Marketability yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
- 2) Ascertainably of value yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu
- 3) Stability of value yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya
- 4) Transferability yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis
- 5) Secured yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

c. Unsur-unsur Pembiayaan bank Syariah

Untuk mendapatkan pembiayaan disuatu lembaga keuangan, kita perlu mengetahui unsur-unsur apa saja yang harus kita penuhi dalam mendapatkan pembiayaan tersebut. Persyaratan yang diajukan bank kepada nasabah biasanya berupa perjanjian yang nantinya akan di sepakati oleh kedua belah pihak. Unsur-unsur yang diberikan oleh bank konvensional dan bank syariah memang sangat berbeda, dapat dilihat dari cara mereka menyajikan suatu perjanjian yang dapat menarik nasabah. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam kedua bank tersebut, adalah sebagai berikut. Adapun unsur-unsur pembiayaan Bank syariah adalah sebagai berikut :⁴³

- (1) Bank Syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan.
- (2) Mitra Usaha/Partner, merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.
- (3) Kepercayaan (Trust), Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi

⁴³Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2014), h. 107-108

kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

- (4) Akad, merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/ mitra.
- (5) Resiko. Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung resiko kembalinya dana. Resiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan ditimbulkan karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.
- (6) Jangka Waktu. Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah.
- (7) Balas Jasa, sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

Dari penjelasan unsur-unsur pembiayaan bank syariah di atas, dapat kita lihat dengan jelas. Bahwa bank syariah melakukan pembiayaan dengan landasan al-quran dan hadist, yang dimana dapat kita temui di dalam setiap pembiayaan atau akad yang digunakan oleh bank syariah. Seperti pembiayaan pada akad murabahah yang mempunyai landasan Al-quran, yaitu Q.S. Al-Baqarah : 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
فَأَنْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

٢٧٥

“orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata

(berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”⁴⁴

Adanya landasan dari ayat di atas, berarti kita harus mengikuti apa yang telah menjadi dasar landasan pada akad murabahah di atas, atau pembiayaan yang ada di bank syariah dengan akad murabahah. Pada dasarnya, pembiayaan yang menggunakan akad murabahah juga atas ridha sama ridha, terkait dengan apa yang telah disepakati atas pembiayaan akad murabahah tersebut. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan.

d. Standar Pemberian Pembiayaan

Untuk memberikan pembiayaan pada calon nasabah biasanya bank mempunyai standar atau ukuran yang sering digunakan, untuk penilaian calon penerima pembiayaan, agar bank dapat memberikan pendanaan pada nasabah yang benar-benar tepat sasaran. Biasanya, kriteria penilaian yang dilakukan oleh bank menggunakan analisis 5C dan 6A. Adapun pun penjelasan 5C dan 6A adalah sebagai berikut.⁴⁵

1) Character (Karakter)

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk

⁴⁴ Depag, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah* (Surabaya: CV. Penerbit Fajar Mulya, 1998), h.

⁴⁵ Ismail, *Perbankan.....*, h. 120-133

mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.

2) *Capacity* (Kemampuan)

Analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban setelah bank syariah memberikan pembiayaan.

3) *Capital* (Modal Sendiri)

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai.

4) *Colleteral* (Jaminan)

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua.

5) *Condition of Economi*(Kondisi Perekonomian)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

Kemudian penilaian pembiayaan dengan metode analisis 6A adalah sebagai berikut

1) Analisis Aspek Hukum

Analisis aspek hukum perlu dilakukan oleh bank syariah untuk evaluasi terhadap legalitas calon nasabah. Di dalam akad pembiayaan, terdapat dua pihak yang berserikat, yaitu bank syariah sebagai pihak yang menginvestasikan modal dan pihak nasabah yang mendapat kepercayaan untuk menjalankan usaha.

2) Analisis Aspek Pemasaran.

Aspek pemasaran merupakan aspek yang sangat penting untuk dianalisis lebih mendalam karena hal ini terkait dengan aktivitas pemasaran produk calon nasabah.

3) Analisis Aspek Teknis.

Merupakan analisis yang dilakukan bank syariah dengan tujuan mengetahui fisik dan lingkungan usaha perusahaan calon nasabah serta proses produksi. Dengan menganalisis aspek teknis bank syariah dapat menyimpulkan apakah perusahaan (calon nasabah) menjalankan aktivitas produksi secara efisien.

4) Analisis Aspek Manajemen.

Aspek manajemen merupakan salah satu aspek yang sangat penting sebelum bank memberikan rekomendasi atas permohonan pembiayaan.

5) Analisis Aspek Keuangan

Analisis aspek keuangan diperlukan oleh bank untuk mengetahui kemampuan keuangan perusahaan dalam memenuhi kewajiban baik kewajiban jangka pendek maupun jangka panjang.

6) Aspek

Merupakan analisis yang dilakukan oleh bank untuk mendapatkan informasi tentang lingkungan terkait dengan usaha calon nasabah.

Adanya 5C dan 6A, memudahkan bank atau suatu lembaga keuangan untuk menilai siapa sebenarnya calon nasabah yang akan diberikan pendanaan. Dan apabila 5C dan 6A tidak terpenuhi, maka bank tidak akan memberikan pendanaan pada nasabah, dengan alasan Bank tidak dapat membiayai atau memberikan pendanaan pada nasabah karena tidak memenuhi kriteria yang ada pada standar bank.

e. Pembiayaan Dilihat dari Jumlah

Maksud dari pembiayaan yang dilihat dari jumlahnya ialah, pembiayaan yang dilihat dari seberapa banyak nominal uang, yang diberikan oleh pembiayaan tersebut. Pembiayaan ini dibagi menjadi tiga macam, yaitu :⁴⁶

1) Pembiayaan Retail.

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada individu, atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil. Jumlah pembiayaan yang dapat diberikan hingga Rp. 350.000.000,-. Pembiayaan ini dapat diberikan dengan tujuan konsumsi, investasi kecil, dan pembiayaan modal kerja.

2) Pembiayaan Menengah.

Pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha pada level menengah, dengan batasan antara Rp. 350. 000.000. hingga Rp. 5.000.000.000,-.

3) Pembiayaan Korporasi.

Pembiayaan ini merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, dengan jumlah nominal yang besar, dan diperuntukan kepada nasabah besar (korporasi). Misalnya, pembiayaan lebih dari Rp 5.000.000.000. dikelompokkan dalam pembiayaan korporasi. Dalam praktiknya, setiap bank mengelompokkan pembiayaan korporasi, sesuai dengan skala bank masing-masing, sehingga tidak ada ukuran yang jelas tentang batasan minimal pembiayaan korporasi.

f. Akad-Akad dalam Pembiayaan

Akad merupakan kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁴⁷ Dalam lembaga keuangan syariah seperti perbankan syariah, akad bukanlah suatu hal yang asing lagi bagi nasabah bank syariah yang sering melakukan transaksi. Biasanya, akad dipergunakan di dalam berbagai hal yang berbau transaksi di dalam perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kencana Pramedia, 2012), h. 72

Untuk melakukan kerjasama dengan bank syariah, biasanya kita disuguhkan oleh beberapa akad yang sering digunakan dalam bertransaksi atau dalam melakukan kerjasama. Baik itu dalam penghimpunan dana, maupun pengeluaran dana. Adapun akad-akad yang digunakan dalam penyaluran dana adalah :

(1) Akad Murabahah.

Akad murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.⁴⁸

Akad Murabahah ini, biasanya digunakan dalam pembiayaan jual beli, dimana bank sebagai penyedia barang yang diinginkan oleh nasabah, dan nasabah yang membelinya kepada pihak bank.

(2) Akad Istishna.

Istishna merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. Istishna adalah akad penjualan antara al-mustashni (pembeli) dan as-shani (produsen yang juga bertindak sebagai penjual).⁴⁹

(3) Akad Salam.

Salam secara etimologi artinya pendahuluan, dan secara muamalah adalah penjualan suatu barang yang disebutkan sifat-sifatnya sebagai persyaratan jual beli dan barang yang dibeli masih dalam tanggungan penjual, di mana syaratnya ialah mendahulukan pembayaran pada waktu akad. Salam adalah akad jual beli barang pesanan antara pembeli dan penjual dengan pembayaran

⁴⁸ Ismail, *Perbankan.....*, hal. 138

⁴⁹ Ibid. h, 146

dilakukan di muka pada saat akad dan pengiriman barang dilakukan pada saat akhir kontrak. Barang pesanan harus jelas spesifikasinya.⁵⁰

(4) Akad Mudharabah.

Akad Mudharabah merupakan akad pembiayaan antara bank syariah sebagai shahibul mal dan nasabah sebagai mudharib atau melaksanakan kegiatan usaha, di mana bank syariah memberikan modal sebanyak 100% dan nasabah menjalankan usahanya.⁵¹

(5) Akad Musyarakah.

Al-Musyarakah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, di mana masing-masing pihak menyertakan modal sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.⁵²

g. Jenis-jenis pembiayaan bank syariah

Pembiayaan merupakan salah satu bentuk pedulinya lembaga keuangan seperti bank, untuk memberikan modal kepada si pengusaha untuk mengembangkan usahanya. Bank yang memberikan modalnya, akan meminta suatu jaminan kepada si pengusaha untuk hal-hal yang tidak terduga. Hal tersebut tentu saja dengan kesepakatan ke dua belah pihak, yang nantinya akan di tandatangani oleh si pemberi modal dan penerima modal. Pembiayaan juga merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dan untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defesit unit.⁵³

Di dalam pemberian pembiayaan yang dilakukan oleh bank, bank juga mempunyai dua kategori pembiayaan. Yaitu pembiayaan produktif, dan pembiayaan konsumtif

1) Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah, pembiayaan yang ditunjukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha,

⁵⁰ Ibid, h, 152-153

⁵¹ Ibid, h. 168.

⁵² Ibid, h. 176

⁵³ Antonio Muhammad Safi'I, *Bank.....*, h. 160.

baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.⁵⁴ Pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi. Adapun maksud dari pembiayaan keduanya sebagai berikut.

a) Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja yaitu, pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif (jumlah hasil produksi), maupun kualitatif (peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi); dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan utility of place dari suatu barang.⁵⁵

Dalam bank konvensional, pembiayaan konsumtif ini diberikan dalam bentuk kredit modal kerja, dengan cara memberikan pinjaman sejumlah dana untuk memenuhi komponen-komponen pembiayaan modal kerja, baik dalam memenuhi produksi ataupun perdagangan, dalam jangka waktu tertentu dan imbalan berupa bunga yang telah ditentukan.

Sedangkan dalam bank syariah, pembiayaan modal kerja ini dilakukan dengan menggunakan akad atau perjanjian. Di mana dalam perjanjian tersebut, mengandung tentang cara bagi hasil dan kerugian yang telah disepakati bersama. Pembiayaan modal kerja yang dilakukan bank syariah ini menggunakan tiga akad, yang pertama akad murabahah, ke dua akad musyarakah, dan ketiga akad salam.⁵⁶

b) Pembiayaan Investasi.

Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (capital goods) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.⁵⁷ Pembiayaan ini biasanya diberikan oleh usaha yang sudah berkembang, dan mengalami peningkatan. Misalnya, seperti perusahaan yang ingin meluaskan usahanya dengan cara mendirikan pabrik, mengadakan rehabilitas, pendirian proyek baru, atau pengembangan usaha.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Ibid

⁵⁶ Sjahdeini Remy Sutan, *Perbankan Syariah, Produk-Produk Dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta : Penerbit Kencana, 2014), h. 419.

⁵⁷ Antonio Muhammad Safi'I, *Bank.....*, h. 161.

Pembiayaan investasi yang dilakukan oleh bank, biasanya mempunyai suatu nominal yang dapat dikatakan besar atau di atas rata-rata dari usaha mikro. Oleh sebab itu, pembiayaan tersebut biasanya bersifat lama, atau dalam kata lain mempunyai suatu proses yang panjang. Lamanya pembiayaan investasi, biasanya disebabkan oleh penyusunan proyeksi arus kas pada perusahaan, guna untuk mengetahui pendapatan yang diterima oleh perusahaan. Sehingga bank dapat memberikan pembiayaan yang sesuai dengan pendapatan perusahaan.

Pembiayaan investasi biasanya dilakukan dalam jangka panjang, dalam hal ini, akad yang digunakan oleh bank adalah akad Musyarakah. Hal itu dilakukan dengan cara bank membeli saham dari perusahaan tersebut, dengan begitu bank menjadi mitra dari nasabah pada proyek investasi yang bersangkutan.⁵⁸

Ciri-ciri pembiayaan investasi biasanya dilakukan untuk penggandaan barang-barang modal, untuk perencanaan alokasi dana yang matang dan terarah, dan berjangka waktu waktu menengah dan panjang.

2) Pembiayaan Konsumtif

Dalam arti sempit pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. Secara definitif, konsumsi adalah kebutuhan individual meliputi kebutuhan baik barang maupun jasa yang tidak dipergunakan untuk tujuan usaha.

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumtif dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer yang meliputi kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman,

⁵⁸ Sjahdeini Remy Sutan, *Perbankan Syariah*..., h. 428

pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari kebutuhan primer.⁵⁹

Dapat disimpulkan, pembiayaan konsumtif adalah, sebuah pembiayaan jangka pendek yang mempunyai tujuan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi usaha yang habis terpakai. Mulanya, pembiayaan konsumtif tidak diperbolehkan dijalankan di bank-bank syariah, disebabkan oleh pembiayaan jangka pendek (*short-term finance*) untuk tujuan konsumtif. Ada beberapa pendapat penulis ekonomi islam yang tidak memperbolehkan pembiayaan konsumtif.

Pendapat *pertama*, yang dikemukakan oleh beberapa penulis, bahwa dalam suatu masyarakat islam, seseorang tidak seyogyanya hidup melampaui kekayaannya (Kamampuannya). oleh karena itu, suatu bank syariah seharusnya tidak boleh memberikan peluang bagi seseorang untuk dapat memperoleh barang-barang konsumtif dengan jalan bank menawarkan fasilitas-fasilitas keuangan. Sebab islam tidak menganjurkan bagi penganut untuk mengambil pinjaman. Pendapat *kedua*, mengenai hal ini ialah, bahwa pinjaman konsumtif seharusnya disediakan oleh lembaga-lembaga keuangan khusus, misalnya mutual co-operation institutions, dan oleh lembaga-lembaga milik pemerintah. Pendapat ke tiga, menyatakan bahwa perbankan syariah tentu saja seharusnya menyediakan kredit konsumtif dengan menerima imbalan berupa service fee. Bank yang bersangkutan dapat memperkirakan jangka waktu dari setiap transaksi, dan menambah suatu biaya tetap dari pinjaman tersebut.⁶⁰

Dari ketiga pendapat tersebut, bank syariah mampu untuk memecahkan masalah yang pernah diungkapkan oleh penulis dan dituangkan dalam sebuah tulisannya. Bank syariah mampu mengatasi apa yang telah menjadi amasalah atau yang ada di pikiran para penulis tersebut. Sehingga bank syariah kini

⁵⁹ Antonio Muhammad Safi'I, *Bank.....*, h. 168.

⁶⁰ Sjahdeini Remy Sutan, *Perbankan Syariah.....*, h. 418.

dapat memecahkan hal tersebut dengan memunculkan atau menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema, Al-bai'bi tsaman ajil (salah satu bentuk murabahah) atau jual beli angusuran. Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik atau sewa beli Al-Musyarakah mutanaqisah atau decreasing participation, di mana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya. Ar-rahn untuk memenuhi kebutuhan jasa.⁶¹

h. Aturan Pembiayaan Bank Syariah

Dalam pemberian pembiayaan, biasanya suatu lembaga keuangan mempunyai aturan-aturan atau etika yang telah diberikan kepada calon penerima pembiayaan untuk segera dipenuhi. Untuk hal itu, setiap bank atau lembaga keuangan mempunyai peraturan-peraturan tersendiri yang berikan kepada calon nasabahnya.

Jika bank konvensional telah membicarakan bunga di setiap peminjaman yang dilakukan oleh nasabah, maka bank syariah akan membicarakan bagi hasil pada calon nasabah yang telah menunggu pemberian pembiayaan. Pembiayaan yang dimaksud oleh bank syariah adalah, penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut, setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶²

Untuk itu, bank dan nasabah harus sama-sama mengerti tentang apa yang telah diperjanjikan. Apabila salah satu pihak tidak mengerti atau kurang jelas, maka salah satu diantara mereka harus memperjelas kembali tentang perjanjian yang akan disepakati sebelumnya.

Untuk mendapatkan pembiayaan di bank syariah, seharusnya nasabah perlu mengetahui etika secara islam tentang pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah, dan syarat-syarat administratif pada bank syariah.

⁶¹ Antonio Muhammad Syafi'I, *Bank....*, h. 168.

⁶² Karim Adiwarman, *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), h. 463.

1) Etika Secara Islam

Etika berasal dari kata Yunani 'Ethos' (jamak – ta etha), berarti adat istiadat. Etika berkaitan dengan kebiasaan hidup yang baik, baik pada diri seseorang maupun pada suatu masyarakat. Etika berkaitan dengan nilai-nilai, tatacara hidup yang baik, aturan hidup yang baik dan segala kebiasaan yang dianut dan diwariskan dari satu orang ke orang yang lain atau dari satu generasi ke generasi yang lain.

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, etika adalah ilmu tentang apa yang baik, buruk, hak, dan kewajiban moral (akhlak).⁶³ Dapat disimpulkan, bahwa etika adalah sebuah kebiasaan hidup, atau peraturan-peraturan yang telah dibuat oleh pihak-pihak tertentu untuk dilakukan atau dilaksanakan.

Berkaitan dengan etika, sebelum calon nasabah dan bank melakukan transaksi atau pemberian pembiayaan. Bank harus terlebih dahulu memberikan informasi apa saja yang terkait dengan pembiayaan yang telah diberikan oleh bank. Begitu juga dengan nasabah yang harus memahami apa-apa saja yang sudah menjadi kewajiban yang harus dipenuhinya untuk mendapatkan pembiayaan tersebut. Dengan hal ini, bank syariah dan nasabah juga dapat memasukan aspek-aspek syariah dalam konteks hukum positif Indonesia. Akan tetapi, asas kebebasan berkontrak ini harus memenuhi syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, baik menurut syariah maupun KUHP perdata pasal 132, yaitu:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c) Mengenai suatu pokok perjanjian tertentu
- d) Mengenai suatu sebab yang tidak dilarang.⁶⁴

Dalam pemberian pembiayaan, bank syariah menggunakan akad murabahah atau mudharabah. Dimana dalam akad tersebut mengandung unsur bagi hasil yang telah di perjanjikan di awal, dan disepakati oleh kedua belah pihak, atas keuntungan dan kerugian.

2) Syarat Administratif Bank Syariah

⁶³ Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta : Erlangga, 2011), h 345

⁶⁴ Ibid. h, 462.

Untuk memberikan pembiayaan, bank syariah juga mempunyai syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh bank syariah. Adapun syarat-syarat umum untuk sebuah pembiayaan di bank syariah adalah sebagai berikut :

- a) Surat permohonan tertulis, dengan dilampirkannya proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana, dan jangka waktu penggunaan dana.
- b) Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat izin umum perusahaan, dan tanda daftar perusahaan.
- c) Laporan keuangan, seperti neraca dan laporan laba rugi, data persediaan terakhir, data penjualan, dan foto copy rekening bank.⁶⁵

i. Yang mempengaruhi tingkat pembiayaan

Pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah pada dasarnya adalah membantu nasabah bagaimana hubungan antara pembiayaan yang ada dengan apa yang menjadi kebutuhan nasabah, adapun yang mempengaruhi tingkat pembiayaan nasabah diantaranya yaitu uang muka dan angsuran perbulan terhadap tingkat pembiayaan kongsi kepemilikan rumah syariah (KPRS) musyarakah mutanaqisah di bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

1) Akad Murabahah

Mudharabah berasal dari kata *dharb*, berarti memukul atau berjalan dimana pengertian memukul atau berjalan lebih tepat adalah proses seseorang memukulkan kakinya dalam menjalankan usaha.⁶⁶ Secara teknis Mudharabah adalah suatu akad kerjasama atau persetujuan kongsi usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (shahibul maal) menyediakan seluruh dana (100%) dan pihak kedua (mudharib) bertanggung jawab atas pengelolaan usaha dimana keuntungannya dibagikan sesuai dengan rasio bagi hasil yang telah disepakati bersama.⁶⁷

⁶⁵ UU No. 10 tahun 1998

⁶⁶ Adiwarmanto A.Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : Pt Raja Grafindo, 2011) h. 205

⁶⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 95

Seperti pada akad ekonomi islam lainnya, akad mudharabah juga mempunyai landasan Al-Quran dan hadist. Di mana, landasan keduanya adalah yang memperkuat tentang kehalalan suatu produk yang ada di bank syariah.

4. Landasan Akad Mudharabah

Dalam literatur fiqih atau kajian tentang para ulama, menyepakati bahwa landasan Al-Quran yang telah melandasi akad Mudharabah sebagai kosep dasar kerjasama di dalam muamalah atau lembaga keuangan adalah sebagai berikut.⁶⁸

﴿إِنَّ رَبَّكَ يَعْلَمُ أَنَّكَ تَقُومُ أَدْنَىٰ مِنْ ثُلُثِي اللَّيْلِ وَنِصْفَهُ وَثُلُثُهَا وَطَائِفَةٌ مِّنَ الَّذِينَ مَعَكَ وَاللَّهُ يُقَدِّرُ اللَّيْلَ وَالنَّهَارَ عَلِمَ أَن لَّنْ نَّحْصُوهُ فَتَابَ عَلَيْكُمْ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنَ الْقُرْآنِ عَلِمَ أَن سَيَكُونُ مِنْكُم مَّرْضَىٰ وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِن فَضْلِ اللَّهِ وَآخَرُونَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَاقْرَءُوا مَا تَيَسَّرَ مِنْهُ وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَآتُوا الزَّكَاةَ وَأَقْرِضُوا اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا وَمَا تُقَدِّمُوا لِأَنفُسِكُمْ مِّنْ خَيْرٍ يَّجِدْهُ عِنْدَ اللَّهِ هُوَ خَيْرًا وَأَعْظَمَ أَجْرًا وَاسْتَغْفِرُوا لِلَّهِ إِنَّ اللَّهَ غَفُورٌ رَّحِيمٌ ٢٠﴾

"Sesungguhnya Tuhanmu mengetahui bahwasanya kamu berdiri (sembahyang) kurang dari dua pertiga malam, atau seperdua malam atau sepertiganya dan (demikian pula) segolongan dari orang-orang yang bersama kamu. Dan Allah menetapkan ukuran malam dan siang. Allah mengetahui bahwa kamu sekali-kali tidak dapat menentukan batas-batas waktu-waktu itu, maka Dia memberi keringanan kepadamu, karena itu bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran. Dia mengetahui bahwa akan ada di antara kamu orang-orang yang sakit dan orang-orang yang berjalan di muka bumi mencari sebagian karunia Allah; dan orang-orang yang lain lagi berperang di jalan Allah, maka bacalah apa yang mudah (bagimu) dari Al Quran dan dirikanlah sembahyang, tunaikanlah zakat dan berikanlah pinjaman kepada Allah pinjaman yang baik. Dan kebaikan apa saja yang kamu perbuat untuk dirimu niscaya kamu memperoleh (balasan)nya di sisi Allah sebagai balasan yang paling baik dan yang paling besar pahalanya. Dan mohonlah ampunan kepada Allah;

⁶⁸ Ibid.

sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang. (QS. al-Muzammil:20)⁶⁹

Dimana yang menjadi *wajhud-dilalah* atau argumen dari penjelasan surat (Q.S. Muzammil: 20) adalah adanya kata *yadhribun* yang sama dengan akar kata *mudharabah* dimana berarti melakukan suatu perjalanan usaha.

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَّعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ ١٠

"Apabila telah ditunaikan shalat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung" (QS. al-Jumu'ah:10)⁷⁰

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَاكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِنْ قَبْلِهِ لَمَنِ الضَّالِّينَ ١٩٨

"Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat" (QS. al-Baqarah:198)⁷¹

Surah al-Jumu'ah: 10 dan al-Baqarah:198 sama-sama mendorong kaum muslimin untuk melakukan perjalanan usaha.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أَحَلَّتْ لَكُمْ بَيْعَتُ الْأَنْعَمِ إِلَّا مَا يُنَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ١

⁶⁹Depag, Al-Quran dan....., h. 574

⁷⁰Ibid. h. 553

⁷¹Ibid, h. 31

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya." (QS. al-Ma'idah: 1)⁷²

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَىٰ بَعْضُكُم بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آتَاهُ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ٢٨٣﴾

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan." (QS. Al-Baqarah: 283)⁷³

Ayat-ayat Al-Quran di atas menganjurkan para manusia untuk menjalankan muamalah, di dalam kondisi yang berbagai macam. Seperti yang telah kita ketahui di dalam Quran Surah Al-Baqarah, bahwa keterangan bermuamalah juga dapat dilakukan di dalam perjalanan. Di dalam Q.S. Al-Baqarah tersebut juga diterangkan mengenai transaksi yang harus di lakukan, apabila si pembeli tidak melakukan secara tunai, maka si pembeli harus memiliki barang tanggungan yang di pegang oleh si penjual, atau dengan cara pencatatan atas utang yang telah di ambil oleh pembeli. Dengan begitu, pencatatan dalam bermuamalah juga sangat perlu, agar tidak dapat saling salah paham dalam melakukan muamalah tersebut.

⁷² Ibid, h. 106

⁷³ Ibid, h. 49

Hal tersebutlah yang menjadikan landasan bagi akad mudharabah di dalam pembiayaan, dengan adanya barang tanggungan, maka akad mudharabah dapat dijalankan oleh kedua belah pihak, yaitu bank syariah dan nasabah.

Untuk melandasi tentang akad mudharabah di dalam perlakuan atau pelaksanaannya, Al-Hadits juga menerangkan dengan menggunakan bahasa yang dapat dipahami oleh kebanyakan orang.

Dari beberapa hadits di atas, jelas bahwa setiap hadits berbicara tentang pembiayaan akad mudharabah, terlebih pada hadits yang telah di riwayatkan oleh Ibnu Majah dan Shuhaib yang menyatakan, bahwa jika memberikan dana atau pinjaman uang untuk melakukan bermitra secara mudharabah, maka ia harus mensyaratkan atau memperjanjikan, agar nantinya uang yang diberikan tidak dibawa lari atau kabur dengan tanpa tanggung atau jaminan yang telah diberikan oleh si penerima pinjaman. Disini sudah jelas dikatakan, bahwa pelaksanaan akad mudharabah harus dilakukan dengan cara gambling, tidak ada saling ketertutupan, hingga pada pemberian penjaminan yang biasa dilakukan oleh lembaga keuangan seperti bank syariah. Jadi, lembaga keuangan syariah seperti bank, memperbolehkan meminta jaminan terhadap pinjaman yang telah diajukan oleh penerima pinjaman, agar nantinya tidak terjadi saling salah sangkah yang mengakibatkan putusanya tali silaturahmi di antara nasabah dan pihak bank.

Imam Zailai telah menyatakan bahwa para sahabat telah berkosensus terhadap legitimasi pengelolaan yatim secara Mudharabah. Kesepakatan para sahabat ini sejalan dengan spirit hadits yang dikutip abu ubaid.

a) Rukun Mudharabah

Rukun mudharabah yang dipahami adalah:⁷⁴

- 1) Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)
- 2) Objek Mudharabah (modal dan kerja)
- 3) Persetujuan kedua belah pihak (Ijab Qabul)
- 4) Nisbah bagi hasil.

b) Syarat Mudharabah.

⁷⁴ Karim Adiwarman, *Bank Islam*, (Jakarta : Rajawali, 2011), h. 205

Syarat-syarat sah Mudharabah berhubungan dengan rukun-rukun mudharabah itu sendiri. Adapun syarat-syarat sah mudharabah adalah sebagai berikut :⁷⁵

- 1) Modal atau barang yang diserahkan itu berbentuk uang tunai, apabila barang itu berbentuk emas atau perak batangan (tabar), maka emas hiasan atau barang dagang lainnya, mudharabah tersebut batal.
- 2) Bagi orang yang melakukan akad disyaratkan mampu melakukan tasaruf, maka dibatalkan akad anak-anak yang masih kecil, orang gila, dan orang-orang yang berada di bawah pengampuan.
- 3) Modal harus diketahui dengan jelas agar dapat dibedakan antara modal yang diperdagangkan dan laba atau keuntungan dari perdagangan tersebut yang akan dibagikan kepada dua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- 4) Keuntungan yang akan menjadi milik pengelola dan pemilik modal harus jelas persentasenya, umpamanya setengah, sepertiga, atau seperempat.
- 5) Melafazkan ijab dari pemilik modal misalnya aku serahkan uang ini kepadamu untuk dagang jika ada keuntungan akan dibagi dua dan Kabul dari pengelola.
- 6) Mudharabah bersifat mutlak, pemilik modal tidak mengikat pengelola harta untuk berdagang di negara tertentu, memperdagangkan barang-barang tertentu, pada waktu-waktu tertentu, sementara di waktu lain tidak terkena persyaratan yang mengikat sering menyimpang dari tujuan akad mudharabah, yaitu keuntungan. Bila di dalam mudharabah ada persyaratan-persyaratan, maka mudharabah tersebut menjadi rusak (fasid) menurut pendapat al-syafi'I dan malik. Adapun menurut hanifah dan ahmad ibn hambal, mudharabah tersebut sah.

Menurut pasal 231 komplikasi Hukum Ekonomi Syariah, syarat mudharabah, yaitu sebagai berikut.⁷⁶

⁷⁵Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Kenacana, 2013), h. 197

⁷⁶*Ibid.* h. 198

- 1) Pemelik modal wajib menyerahkan dana dan, atau barang yang berharga kepada pihak lain untuk melakukan kerja sama dalam usaha.
- 2) Penerima modal menjalankan usaha dalam bidang yang disepakati.
- 3) Kesepakatan bidang usaha yang akan dilakukan ditetapkan dalam akad.

c) Jenis-jenis Mudharabah

Secara umum mudharabah terbagi menjadi dua jenis yaitu:⁷⁷

- 1) *Mudharabah Muthlaqah* adalah bentuk kerjasama antara shahibul maal dan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi spesifikasi jenis usaha, waktu dan daerah bisnis.
- 2) *Mudharabah Muqayyadah (restricted mudharabah atau speciefied mudharabah)* adalah bentuk kerjasama antara shahibul maal dan mudharib yang cakupannya si mudharib dibatasi dengan batasan usaha, waktu dan tempat usaha. Dan adanya pembatasan ini seringkali mencerminkan kecenderungan umum shahibul maal dalam memasuki jenis usaha.

d) Nisbah Keuntungan

Ada beberapa pembagian nisbah keuntungan yang sering digunakan oleh bank, yaitu :⁷⁸

- 1) Persentase, nisbah keuntungan yang harus dinyatakan dalam bentuk persentase antara kedua belah pihak, bukan dinyatakan dalam nilai nominal.
- 2) Bagi Untung dan Bagi Rugi, ketentuan itu merupakan konsekuensi logis dari karakteristik akad mudharabah itu sendiri, yang tergolong ke dalam kontrak investasi (*natural uncertainty contracts*). Dalam kontrak ini return tergantung kepada kinerja sektor riilnya, bila laba bisnisnya besar kedua belah pihak mendapat bagian yang besar pula akan tetapi bila labanya kecil maka bagiannya kecil juga, jadi filosofi ini hanya dapat berjalan jika

⁷⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah*, (Jakarta : Geman Insani, 2001), h. 97

⁷⁸ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta : Rajawali, 2011), h. 206-210

nisbah laba ditentukan dalam bentuk persentase, bukan dalam bentuk nominal.

- 3) Jaminan, tujuan pengenaan jaminan dalam akad mudharabah adalah untuk menghindari *moral hazard* mudharib bukan untuk “mengamankan” nilai investasi kita jika terjadi kerugian karena faktor risiko bisnis. Tegasnya bila kerugian yang timbul disebabkan karena faktor risiko bisnis, jaminan mudharib tidak dapat disita oleh shohibul maal.
- 4) Menentukan Besarnya Nisbah, besarnya nisbah ditentukan berdasarkan kesepakatan masing-masing pihak yang berkontrak. Jadi, angka besaran nisbah ini muncul sebagai hasil tawar menawar antara shohibul maal dengan mudharib.
- 5) Cara Menyelesaikan Kerugian.

Dalam dunia perbankan syariah, biasanya akad Mudharabah digunakan dalam pembiayaan modal kerja (Perdagangan) dan investasi khusus yang biasanya menggunakan akad mudharabah muqayyadah.⁷⁹ Dana-dana ini dapat berbentuk giro wadiah, tabungan atau simpanan deposito mudharabah dengan jangka waktu yang bervariasi, dana-dana yang sudah terkumpul ini disalurkan kembali oleh bank ke dalam bentuk pembiayaan-pembiayaan yang menghasilkan *earning asset* (pendapatan aktiva) dan keuntungan dari penyaluran pembiayaan inilah yang akan dibagi hasilkan antara bank dengan pemilik DP-3. Dimana bila terjadi keuntungan laba tersebut dibagi menurut nisbah bagi hasil yang disepakati oleh kedua belah pihak, sedangkan bila rugi penyandang modal (*shahibul maal*) yang akan menanggung kerugian finansialnya. Pihak yang berkontribusi jasanya (*mudharib*) tidak menanggung kerugian finansial apapun karena ia memang tidak memberikan kontribusi apapun, bentuk kerugian yang ditanggung oleh pihak mudharib berupa hilangnya waktu dan usaha yang selama ini sudah ia kerahkan tanpa mendapat imbalan apapun.

e) Perhitungan Margin Laba Murabahah.

⁷⁹ Janwari Yadi, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 2015), h. 64.

Dana yang telah dikumpulkan oleh bank Islam dari titipan dana pihak ketiga atau titipan lainnya perlu dikelola dengan penuh amanah dan istiqomah. Dana tersebut diharapkan dapat mendatangkan keuntungan besar, baik untuk nasabah maupun bank Islam. Prinsip utama yang harus dikembangkan bank Islam dalam kaitan dengan manajemen dana adalah bank Islam harus mampu memberikan bagi hasil kepada penyimpan dana minimal sama dengan atau lebih besar dari suku bunga yang berlaku di bank konvensional, dan mampu menarik bagi hasil dari debitur lebih rendah dari bunga yang diberlakukan di bank konvensional.

Besar kecilnya pendapatan deposan dalam bank Islam bergantung pada pendapatan bank, nisbah bagi hasil antara nasabah dan bank, nominal deposito nasabah, rata-rata deposito untuk jangka waktu yang sama pada bank dan jangka waktu deposito. Sedangkan dalam bank konvensional, pendapatan deposan tergantung kepada tingkat bunga yang berlaku, nominal deposito nasabah dan jangka waktu deposito.

5. Ujrah

Manusia diciptakan oleh Allah SWT sebagai makhluk yang tidak bisa hidup sendiri tanpa membutuhkan bantuan orang lain. salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lingkup muamalah ialah upah-mengupah, yang dalam fiqh islam disebut ujrah. Upah dalam bahasa Arab disebut al-ujrah. dari segi bahasa al-ajru yang berarti 'iwad (ganti) kata ,al-ujrah atau ,al-ajru yang menurut bahasa berarti al-iwad (ganti), dengan kata lain imbalan yang diberikan sebagai upah atau ganti suatu perbuatan.⁸⁰

Pengertian upah dalam kamus bahasa Indonesia adalah uang dan sebagainya yang dibayarkan sebagai pembalasan jasa atau sebagai pembayaran tenaga yang sudah dilakukan untuk mengerjakan sesuatu.⁸¹

Dalam hukum upah, ada beberapa macam upah, agar kita dapat mengerti sampai mana batas-batas sesuatu upah dapat diklasifikasikan sebagai upah yang wajar. Maka seharusnya kita mengetahui terlebih dahulu beberapa pengertian

⁸⁰ Helmi Karim, *Fiqh Mu'amalah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1997), h. 29

⁸¹ Departemen pendidikan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Balai Pustaka, 2000), h. 1108

tentang upah atau al-ujrah : Idris Ahmad berpendapat bahwa upah adalah mengambil manfaat tenaga orang lain dengan jalan memberi ganti menurut syarat-syarat tertentu.⁸²

Nurimansyah Haribuan mendefinisikan bahwa upah adalah segala macam bentuk penghasilan yang diterima buruh (pekerja) baik berupa uang ataupun barang dalam jangka waktu tertentu pada suatu kegiatan ekonomi.⁸³

Yang dimaksud dengan al-ujrah adalah pembayaran (upah kerja) yang diterima pekerja selama ia melakukan pekerjaan. Islam memberikan pedoman bahwa penyerahan upah dilakukan pada saat selesainya suatu pekerjaan. Dalam hal ini, pekerja dianjurkan untuk mempercepat pelayanan kepada majikan sementara bagi pihak majikan sendiri disarankan mempercepat pembayaran upah pekerja.

Dari uraian-uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa upah atau al-ujrah adalah pembayaran atau imbalan yang wujudnya dapat bermacam-macam, yang dilakukan atau diberikan seseorang atau suatu kelembagaan atau instansi terhadap orang lain atas usaha, kerja dan prestasi kerja atau pelayanan (servicing) yang telah dilakukannya.

Pemberian upah (al-ujrah) itu hendaknya berdasarkan akad (kontrak) perjanjian kerja, karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lainnya, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah.

Penetapan upah bagi tenaga kerja harus mencerminkan keadilan, dan mempertimbangkan berbagai aspek kehidupan, sehingga pandangan Islam tentang hak tenaga kerja dalam menerima upah lebih terwujud. Sebagaimana di dalam al-

⁸² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h. 115

⁸³ Zainal Asikin, *Dasar- Dasar Hukum Perburuan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997), h. 68

Qur'an juga dianjurkan untuk bersikap adil dengan menjelaskan keadilan itu sendiri.

Upah yang diberikan kepada seseorang seharusnya sebanding dengan kegiatan-kegiatan yang telah dikeluarkan, seharusnya cukup juga bermanfaat bagi pemenuhan kebutuhan hidup yang wajar. Dalam hal ini baik karena perbedaan tingkat kebutuhan dan kemampuan seseorang ataupun karena faktor lingkungan dan sebagainya.⁸⁴

a. Dasar Hukum Ujrah

Pada penjelasan di atas mengenai ujrah telah dituangkan secara eksplisit, oleh karena itu yang dijadikan landasan hukum. Dasar yang membolehkan upah adalah firman Allah dan Sunnah Rasul-Nya.

1) Landasan Al Qur'an

Qur'an Surah Az- Zukhruf ayat 32

أَمْ يَقَالُدُنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ رَحْمَتَ رَبِّكَ لَنْ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ٣٢

*Artinya : Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Q. S. Az- Zukhruf: 32).*⁸⁵

Ayat di atas menegaskan bahwa penganugerahan rahmat Allah, apalagi pemberian waktu, semata-mata adalah wewenang Allah, bukan manusia. Allah telah membagi-bagi sarana penghidupan manusia dalam kehidupan dunia, karena mereka tidak dapat melakukannya sendiri dan Allah telah meninggikan sebagian mereka dalam harta benda, ilmu, kekuatan, dan lain-lain atas sebagian yang lain, sehingga mereka dapat saling tolong- menolong

⁸⁴ G. Kartasaputra, *Hukum Perburuhan Di Indonesia Berlandaskan Pancasila*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 94

⁸⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Surabaya : Mahkota, 1990), h. 706

dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Karena itu masing-masing saling membutuhkan dalam mencari dan mengatur kehidupannya. Dan rahmat Allah baik dari apa yang mereka kumpulkan walau seluruh kekayaan dan kekuasaan duniawi, sehingga mereka dapat meraih kebahagiaan duniawi dan ukhrawi.⁸⁶

Q.S. Ath- Thalaq 6 :

أَسْكُنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَئِكَ حَمَلَ فَاَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ وَأَتَمُّوا
بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُمْ فِستَرْضِعْ لَهُ أُخْرَى ٦

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. Dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁸⁷

Dari surat At-Talaq ayat 6 tersebut, Allah memerintahkan kepada hambanya yang beriman supaya membayar upah menyusui kepada isterinya yang diceraikan.

Q.S. Al-Qasas ayat 26-27

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ ٢٦ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حَجَّجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا
أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ٢٧

⁸⁶ M. Quraish Shihab, Tafsir al-Mishbah, *Pesan Kesan dan Kerasian al-Qur'an*, Vol. 12, (Ciputat : Lentera Hati, 2000), h. 561

⁸⁷ Depag, Alquran dan..., h.558

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya”⁸⁸

“Berkatalah dia (Syu’aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik”⁸⁹

Q.S. Ali- Imran ayat 57.

وَأَمَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ فَيُوَفِّيهِمْ أُجُورَهُمْ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ الظَّالِمِينَ ٥٧

“Adapun orang-orang yang beriman dan mengerjakan amalan-amalan yang saleh, maka Allah akan memberikan kepada mereka dengan sempurna pahala amalan-amalan mereka; dan Allah tidak menyukai orang-orang yang zalim”⁹⁰

Upah atau gaji harus dibayarkan sebagaimana yang disyaratkan Allah dalam al-Qur’an surat Ali Imran: 57 bahwa setiap pekerjaan orang yang bekerja harus dihargai dan diberi upah atau gaji. Tidak memenuhi upah bagi para pekerja adalah suatu kezaliman yang tidak disukai Allah.

2) Landasan Sunah

Sedangkan dalam hadis yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dari Abu Hurairah mengatakan bahwa Nabi Saw. Memusuhi tiga golongan di hari kiamat yang salah satu golongan tersebut adalah orang yang tidak membayar upah pekerja.

Artinya “Telah menceritakan kepada saya Yusuf bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada saya Yahya bin Sulaim dari Isma’il bin Umayyah dari Sa’id bin Abi Sa’id dari Abu Hurairah radliallahu ‘anhu dari Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam bersabda: Allah Ta’ala berfirman: Ada tiga jenis orang yang aku berperang melawan mereka pada hari qiyamat, seseorang yang bersumpah atas namaku lalu mengingkarinya, seseorang yang berjualan orang merdeka lalu memakan (uang dari) harganya dan seseorang yang memperkerjakan pekerja

⁸⁸ Ibid, h. 385

⁸⁹ Ibid, h. 87

⁹⁰ Ibid, h. 52

kemudian pekerja itu menyelesaikan pekerjaannya namun tidak dibayar upahnya” (H.R. Bukhari).⁹¹

Begitu juga dalam hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah bahwa pemberian upah diberikan kepada pekerja sebelum kering keringatnya.

Artinya “Al-, Abbas ibn al-Walid al-Dimasyqi telah memberitakan kepada kami, (katanya) Wahb ibn Sa’id ibn Athiyyah al-Salamiy telah memberitakan kepada kami, (katanya) „Abdu al-Rahman ibn Zaid ibn Salim telah memberitakan kepada kami, (berita itu berasal) dari ayahnya, dari „Abdillah ibn „Umar dia berkata: Rasulullah Saw. telah berkata: “Berikan kepada buruh ongkosnya sebelum kering keringatnya”. (H.R Ibnu Majah)⁹²

Pemberian upah atas tukang bekam dibolehkan, sehingga mengupah atas jasa pengobatan pun juga diperbolehkan. Sebagaimana dalam hadis yang diriwayatkan oleh al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu ‘Abbas.

Artinya “Telah menceritakan kepada kami Musa bin Isma’il telah menceritakan kepada kami Wuhaib telah menceritakan kepada kami Ibnu Thowus dari bapaknya dari Ibnu ‘Abbas radliallahu ‘anhuma berkata; Nabi shallallahu ‘alaihi wasallam berbekam dan memberi upah tukang bekamnya.⁹³

b. Rukun Dan Syarat Ujrah

1) Rukun Upah (Ujrah)

Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Misalnya rumah, terbentuk karena adanya unsur-unsur yang membentuknya, yaitu pondasi, tiang, lantai, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsep Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu itu disebut rukun.⁹⁴

Ahli-ahli hukum mazhab Hanafi, menyatakan bahwa rukun akad hanyalah ijab dan qabul saja, mereka mengakui bahwa tidak mungkin ada akad tanpa adanya para pihak yang membuatnya dan tanpa adanya obyek akad. Perbedaan dengan mazhab Syafi’i hanya terletak dalam cara pandang saja, tidak menyangkut

⁹¹Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhari*, juz II, (Bandung : Pustaka Setia, 2004), hal. 50

⁹²Al-Qazwini Abi Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Majah*, juz II, (Beirut: Dar al-Ahya al- Kutub al-Arabiyyah, t.t., 2008), 20

⁹³ Muhammad Al Albani, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007),h. 303

⁹⁴ Samsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

substansi akad. Adapun menurut Jumhur Ulama, rukun Ijarah ada (4) empat, yaitu:

a) Aqid (orang yang berakad).

Yaitu orang yang melakukan akad sewa menyewa atau upah mengupah. Orang yang memberikan upah dan yang menyewakan disebut mu'jir dan orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu disebut musta'jir.⁹⁵

Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan sesuatu akad, maka golongan Syafi'iyah dan Hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu harus orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar mumayyiz saja.⁹⁶

b) Shigat

Pernyataan kehendak yang lazimnya disebut shigat akad (shigatul-'aqd), terdiri atas ijab dan qabul. Dalam hukum perjanjian Islam, ijab dan qabul dapat melalui: 1) ucapan, 2) utusan dan tulisan, 3) isyarat, 4) secara diam-diam, 5) dengan diam semata. Syarat-syaratnya sama dengan syarat ijab dan qabul pada jual beli, hanya saja ijab dan qabul dalam ijarah harus menyebutkan masa atau waktu yang ditentukan.⁹⁷

c) Upah (Ujrah)

Yaitu sesuatu yang diberikan kepada musta'jir atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh mu'jir. Dengan syarat hendaknya :

- 1) Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena itu ijarah tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti seorang hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua

⁹⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 117

⁹⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), h. 95

⁹⁷ Moh. Saifullah Al aziz S, *Fiqh Islam Lengkap*, (Surabaya: Terang Surabaya, 2005), h.

kali dengan hanya mengerjakan satu pekerjaan saja.

- 3) Uang sewa harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.⁹⁸ Yaitu, manfaat dan pembayaran (uang) sewa yang menjadi obyek sewa-menyewa.

d) Manfaat

Untuk mengontrak seorang musta'jir harus ditentukan bentuk kerjanya, waktu, upah serta tenaganya. Oleh karena itu, jenis pekerjaannya harus dijelaskan, sehingga tidak kabur. Karena transaksi ujah yang masih kabur hukumnya adalah fasid.⁹⁹

c. Syarat Upah (Ujah)

Dalam hukum Islam mengatur sejumlah persyaratan yang berkaitan dengan ujah (upah) sebagai berikut:

- 1) Upah harus dilakukan dengan cara-cara musyawarah dan konsultasi terbuka, sehingga dapat terwujudkan di dalam diri setiap individu pelaku ekonomi, rasa kewajiban moral yang tinggi dan dedikasi yang loyal terhadap kepentingan umum.¹⁰⁰
- 2) Upah harus berupa mal mutaqawwim dan upah tersebut harus dinyatakan secara jelas.¹⁰¹ Konkrit atau dengan menyebutkan kriteria-kriteria. Karena upah merupakan pembayaran atas nilai manfaat, nilai tersebut disyaratkan harus diketahui dengan jelas.¹⁰² Mempekerjakan orang dengan upah makan, merupakan contoh upah yang tidak jelas karena mengandung unsur jihalah (ketidakpastian). Ijarah seperti ini menurut jumhur fuqaha', selain malikiyah tidak sah. Fuqaha malikiyah menetapkan keabsahan ijarah tersebut

⁹⁸ Muhammad Rawwas Qal'ahji, *Ensiklopedia Fiqih Umar bin Khattab ra*, h. 178

⁹⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), h. 157

¹⁰⁰ M. Arkal Salim, *Etika Investasi Negara: Perspektif Etika Politik Ibnu Taimiyah*, (Jakarta: Logos, 1999), h. 99-100

¹⁰¹ Ghufuran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 186

¹⁰² Ali Hasan, *Berbagai macam transaksi Dalam Islam: Fiqh Muamalat*, (Semarang: Asy-Syifa', 1990), h. 231

sepanjang ukuran upah yang dimaksudkan dan dapat diketahui berdasarkan adat kebiasaan.

- 3) Upah harus berbeda dengan jenis obyeknya. Mengupah suatu pekerjaan dengan pekerjaan yang serupa, merupakan contoh yang tidak memenuhi persyaratan ini. Karena itu hukumnya tidak sah, karena dapat mengantarkan pada praktek riba. Contohnya: memperkerjakan kuli untuk membangun rumah dan upahnya berupa bahan bangunan atau rumah.
- 4) Upah perjanjian persewaan hendaknya tidak berupa manfaat dari jenis sesuatu yang dijadikan perjanjian. Dan tidak sah membantu seseorang dengan upah membantu orang lain. Masalah tersebut tidak sah karena persamaan jenis manfaat. Maka masing-masing itu berkewajiban mengeluarkan upah atau ongkos sepantasnya setelah menggunakan tenaga seseorang tersebut.¹⁰³
- 5) Berupa harta tetap yang dapat diketahui.¹⁰⁴

Jika manfaat itu tidak jelas dan menyebabkan perselisihan, maka akadnya tidak sah karena ketidakjelasan menghalangi penyerahan dan penerimaan sehingga tidak tercapai maksud akad tersebut. Kejelasan objek akad (manfaat) terwujud dengan penjelasan, tempat manfaat, masa waktu, dan penjelasan, objek kerja dalam penyewaan para pekerja.

B. Hasil Penelitian yang Relevan

Dalam era globalisasi ini, bank syariah akan selalu menyadari pentingnya mempengaruhi nasabah melakukan pembiayaan. Menurut Feri dalam penelitiannya terdahulu yang berjudul *Pengaruh Pendapatan Nasabah Dan Yield Terhadap Penyaluran Dana KPRS Baiti Jannati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan*.¹⁰⁵ Teknik dan instrument pengumpulan data yaitu dengan metode dokumentasi data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data

¹⁰³ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Gema Insani, Cet. I, 2011), h. 391

¹⁰⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h. 129

¹⁰⁵ Feri, *Pengaruh Pendapatan Nasabah Dan Yield Terhadap Penyaluran Dana KPRS Baiti Jannati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan*, (Tesis, IAIN SU Medan, 2013)

sekunder dan metode analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda. Dalam penelitiannya antara pendapatan nasabah dan yield memiliki pengaruh yang positif terhadap penyaluran dana KPRS Baiti Jannati. Semakin besar pendapatan nasabah dan yield maka semakin meningkatkan jumlah yang disalurkan oleh KPRS Baiti Jannati.

Menurut Muhammad Haikal dalam penelitiannya yang berjudul *Analisa Factor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri*.¹⁰⁶ Teknik dan instrument pengumpulan data yaitu dengan metode dokumentasi data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan metode analisis data menggunakan analisis regresi linier berganda. Dalam penelitiannya ia menganalisa kepada empat faktor yaitu, jumlah biaya overhead, jumlah porsi bagi hasil DPK, tingkat keuntungan yang diinginkan (profit target), tingkat bunga pinjaman bank konvensional. Empat faktor tersebut memiliki pengaruh yang signifikan terhadap penetapan margin murabahah di PT. Bank Syariah Mandiri. Dengan kata lain, asumsi-asumsi yang diajukan di dalam penelitian dapat dibuktikan secara statistik.

Menurut Adhi Fazruka dalam penelitiannya yang berjudul “Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisha dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia.”¹⁰⁷ Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan menggunakan bentuk penelitian kepustakaan dan melakukan pendekatan analisis. Hasil yang diperoleh dalam penelitian Adhi adalah, bahwa kedua akad memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing dan memiliki persamaan diantaranya adalah syarat-syarat perjanjian dan perjanjian jual beli yang ada di KUH perdata yang tidak bertentangan dengan syariah.

¹⁰⁶ Muhammad Haikal, *Analisa Factor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri*, (Tesis, Universitas Indonesia), <http://www.bi.go.id>, (12 Februari, 2010)

¹⁰⁷ Adhi Fazruka, *Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqishah dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, Jurnal 2011, No.10. Vol.1

Menurut Fauziah dalam penelitiannya berjudul “Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia.”¹⁰⁸ Di dalam penelitian ini, Fauziah menggunakan penelitian kualitatif dengan desain analisis deskriptif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa aplikasi produk murabahah pada pembiayaan hunian syariah (PHS) yang dilakukan BMI telah menerapkan prinsip pembiayaan sesuai syariah dan sesuai dengan fatwa dewan syariah.

Menurut Nurul Qomariah dalam penelitiannya yang berjudul “Penentuan Margin Murabahah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang.” Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Penggalan informasi mengenai margin akad *murabahah* diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi dengan karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Komponen-komponen penentu margin *murabahah* pada Bank Muamalat ini adalah CoF, *overhead cost*, cadangan resiko kredit macet serta *spread margin*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Muamalat Indonesia menetapkan margin *murabahah* sama dengan suku bunga kredit yang berlaku di bank konvensional.

Adapun perbedaan penelitian terdahulu dan penelitian yang dilakukan peneliti adalah. Pertama, pada penelitian yang dilakukan Feri menggunakan variabel pendapatan nasabah, yield dan KPRS. Sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti saat ini menggunakan variabel Margin murabahah, bunga KPR konvensional, Ujrah bank muamalat dan pembiayaan KPRS bank muamalat.

Penelitian kedua, yaitu penelitian yang dilakukan oleh Haikal, yaitu menggunakan variabel margin murabahah dan KPRS. Pada penelitian kedua ini hampir sama dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti, hanya saja pada penelitian yang dilakukan peneliti menambahkan dua variabel lain, yaitu variabel bunga bank KPR konvensional dan ujarah bank muamalat.

¹⁰⁸ Fauziah, Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Jurnal, Vol.2. No.3, 2010

Menurut Adhi Fazruka dalam penelitiannya yang berjudul “Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia.”¹⁰⁹ Metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif dengan menggunakan bentuk penelitian kepustakaan dan melakukan pendekatan analitis. Hasil yang diperoleh dalam penelitian Adhi adalah, bahwa kedua akad memiliki kelebihan dan kelemahan masing-masing dan memiliki persamaan diantaranya adalah syarat-syarat perjanjian dan perjanjian jual beli yang ada di KUH perdata yang tidak bertentangan dengan syariah.

Penelitian ke tiga yang dilakukan Fauziah, di dalam penelitian tersebut Fauziah menggunakan metode kualitatif yaitu membandingkan peraturan dengan keadaan yang terjadi dilapangan. Fauzia membandingkan produk murabahah pada pembiayaan huni syariah. Sedangkan penelitian yang dilakukan peneliti adalah penelitian kualitatif, menggunakan variabel Margin murabahah, bunga KPR Konvensional, ujah dan pembiayaan KPRS muamalat.

Penelitian ke empat ini yang dilakukan oleh Nurul Qomariah, berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Jika penelitian yang dilakukan oleh Qomariah menggunakan variabel Cof, overhead cost, cadangan resiko kredit dan sped margin. Maka penelitian yang dilakukan peneliti saat ini menggunakan variabel margin murabahah, bunga KPR konvensional, ujah dan pembiayaan KPRS bank Muamalat.

Dapat disimpulkan, bahwa dari ke empat penelitian terdahulu berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti saat ini. Jika penelitian terdahulu banyak memakai variabel internal perusahaan, maka dalam penelitian yang dilakukan peneliti saat ini menggunakan satu variabel eksternal yaitu bunga KPR konvensional. Penelitian sebelumnya juga banyak menggunakan jenis penelitian kualitatif, sedangkan penelitian ini menggunakan penelitian kuantitatif.

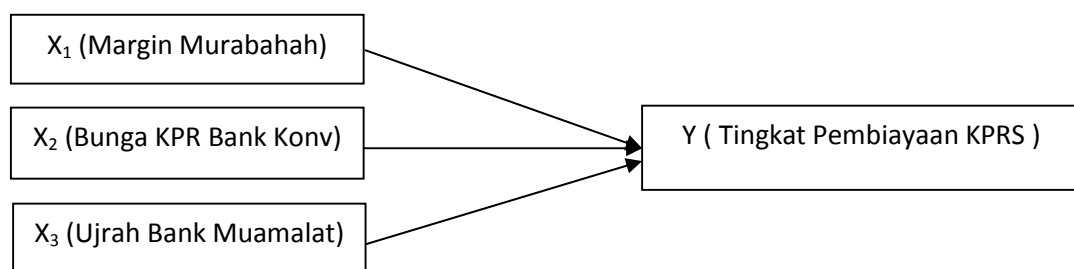
¹⁰⁹ Adhi Fazruka, *Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia*, Jurnal 2011, No.10. Vol.1

C. Kerangka Teoritis

Tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah dipengaruhi oleh beberapa faktor. Dalam penelitian ini di bahas faktor margin murabahah, Bunga KPR bank konvensional dan ujarah. Hubungannya margin murabahah dengan tingkat pertumbuhan pembiayaan dapat digambarkan sebagai hubungan yang positif artinya semakin kecil margin murabahah yang ditawarkan maka semakin besar tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah sebaliknya semakin tinggi margin murabahah maka semakin sedikit tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah. Hubungan bunga KPR bank konvensional dengan tingkat pembiayaan dapat digambarkan sebagai hubungan positif artinya semakin besar bunga KPR bank konvensional maka semakin besar tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah sebaliknya semakin kecil bunga KPR bank konvensional maka semakin sedikit tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah. Hubungannya ujarah bank Muamalat dengan tingkat pembiayaan dapat digambarkan sebagai hubungan yang positif artinya semakin kecil ujarah bank Muamalat yang ditawarkan maka semakin besar tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah sebaliknya semakin tinggi ujarah bank muamalat maka semakin sedikit tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah

Gambar.3

Kerangka Pemikiran



D. Hipotesis

Hipotesis penelitian ini adalah:

- H_0 = Tidak terdapat pengaruh margin, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap tingkat pembiayaan KPRS masyarakat mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.
- H_a = Terdapat pengaruh margin, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap tingkat pembiayaan KPRS masyarakat mutanaqisah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian lapangan (field research) yang menggunakan pendekatan kuantitatif yaitu suatu pendekatan yang menggunakan data jumlah nasabah melakukan pembiayaan nasabah KPRS musyarakah mutanaqisah BMI Cabang Medan selama 60 bulan yaitu mulai dari 2010 hingga 2014.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Jl. Balai Kota No 10 D-E.

C. Populasi dan Sampel

Populasi adalah sekumpulan entitas yang lengkap, dapat terdiri dari orang kejadian atau benda yang memiliki sebuah karakteristik umum. Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang diidentifikasi dengan proses pemilihan sejumlah elemen dari populasi.¹¹⁰

Populasi penelitian ini adalah keseluruhan data jumlah pembiayaan KPRS dengan akad musyarakah mutanaqisah yang terdapat dalam laporan keuangan bank secara tahunan, dari laporan keuangan konsolidasi publikasi PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan sejak tahun 2010 hingga 2014.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan metode purposive sampling, yaitu teknik pengambilan sampel dengan tujuan dan pertimbangan tertentu.¹¹¹ Dalam penelitian ini sampel yang diambil adalah laporan keuangan periode Januari 2010 hingga Desember 2014. Hal ini disebabkan karena data tersebut masih mudah untuk diperoleh dan merupakan data terbaru sehingga , masih relevan untuk saat ini.

¹¹⁰ Dermawan Wibowo, *Riset Bisnis Panduan Bagi Praktisi dan Akademis*, (Jakarta: Gramedia Utama, 2003), h. 40-42

¹¹¹ *Ibid*, h. 92

D. Defenisi Operasional

Defenisi operasional bertujuan untuk mengarahkan dan membatasi penelitian. Dalam penelitian ini, yang menjadi defenisi operasional adalah sebagai berikut:

1. Margin Murabahah

a. Defenisi Koseptual

Margin Murabahah adalah keuntungan pembiayaan yang menggunakan akad murabahah. Dana tersebut diharapkan dapat mendatangkan keuntungan besar, baik untuk nasabah maupun bank Syariah.

b. Defenisi Operasional

Margin murabahah yang dimaksud dalam penelitian adalah keuntungan yang diambil oleh pihak bank, atas pembiayaan KPRS yang ada di bank muamalat.

2. Bunga KPR bank konvensional

a. Defenisi Koseptual

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹¹² Bunga KPR bank konvensional yaitu persentase tertentu yang ditetapkan per tahun oleh bank konvensional.

b. Defenisi Operasional

Bunga KPR yang dimaksud adalah bunga yang telah ditetapkan oleh bank konvensional, dalam pembiayaan KPR.

3. Tingkat pembiayaan KPRS

a. Defenisi Konseptual

KPR syariah adalah hukum atau peraturan yang ditetapkan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung di dalam Al Quran dan diterangkan oleh Rasulullah SAW dalam bentuk sunnah Rasul.¹¹³ Jadi yang di maksud dengan tingkat KPRS adalah jumlah akumulasi

¹¹² Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> (23 November 2009).

¹¹³ Widyaningsih, karnaen Perwataatmadja, Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Pr.enada Media Media, 2005), h. 4

pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah yang ada pada bank muamalat.

b. Defenisi Operasional

Tingkat Pembiayaan KPR syariah yang dimaksud dalam penelitian adalah jumlah akumulasi pembiayaan yang dilakukan oleh bank muamalat kantor cabang medan.

E. Teknik dan Instrument Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi dokumen yaitu teknik mempelajari data-data yang bersumber dari Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu laporan keuangan tentang pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah Cabang Medan periode 2010 hingga 2014.

F. Analisis Data

Analisis data penelitian ini dilakukan secara bertahap sebagai berikut.

1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk memberikan informasi mengenai karakteristik variabel penelitian yang utama, yaitu dengan cara data yang disusun dikelompokkan kemudian disajikan sehingga diperoleh gambaran umum.

2. Uji Asumsi Klasik

a. Uji Autokorelasi

Uji asumsi autokorelasi mempunyai tujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ ¹¹⁴. Model regresi yang baik, tidak terjadi autokorelasi. Untuk mendiagnosis adanya autokorelasi dalam suatu model regresi, maka dilakukan pengujian terhadap nilai uji Durbin Watson. Pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi, sebagai berikut :¹¹⁵

- 1) Angka D-W dibawah -2, berarti ada autokorelasi positif

¹¹⁴ Singgih Santoso. *Statistik Parametrik*. (Jakarta : Elexmedia, 2010), Hal. 213

¹¹⁵ *Ibid* h. 215

- 2) Angka D-W diantara -2 sampai +2, berarti tidak ada autokorelasi,
- 3) Angka D-W di atas +2, berarti ada autokorelasi negative

Dasar pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi adalah:

- 1) Bila nilai DW terletak diantara batas atas atau *upper bound* (du) dan (4-du) maka koefisien autokorelasi = 0, berarti tidak ada autokorelasi.
- 2) Bila nilai DW lebih rendah dari pada batas bawah atau *lower bound* (dl) maka koefisien autokorelasi > 0 , berarti ada autokorelasi positif.
- 3) Bila nilai DW lebih besar dari (4-dl) maka koefisien autokorelasi < 0 , berarti ada autokorelasi negatif.
- 4) Bila nilai DW terletak antara du dan dl atau DW terletak antara (4-du) dan (4-dl), maka hasilnya tidak dapat disimpulkan.

b. Uji Normalitas.

Uji normalitas merupakan satu jenis uji statistik untuk menentukan apakah suatu populasi berdistribusi normal atau tidak. Uji ini penting dilakukan karena sebelum melakukan pengolahan data pada suatu pengamatan populasi, maka populasi, yang diamati tersebut berdistribusi normal. Pengujian dinyatakan berdistribusi normal jika nilai probabilitas (p value) di atas 0,05.

c. Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas adalah variabel pengganggu dimana memiliki varian yang berbeda dari satu observasi ke observasi lainnya atau varian antar variabel independen tidak sama, hal ini melanggar asumsi homokedastisitas yaitu setiap variabel penjelas memiliki varian yang sama (konstan). Uji heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan Uji Glejser, yaitu dengan melihat nilai signifikansi di atas tingkat $=5\%$, sehingga dapat disimpulkan bahwa model regresi tidak mengandung adanya Heteroskedastisitas.¹¹⁶

¹¹⁶Ghozali, Imam, 2006, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan SPSS*, Universitas Diponegoro, Semarang. H. 125-129

d. Uji Multikolinieritas

Uji Multikolinieritas digunakan untuk mendeteksi ada tidaknya hubungan antar beberapa atau semua variabel independen dalam model regresi. Multikolinieritas merupakan keadaan di mana satu atau lebih variabel independen dinyatakan sebagai kondisi linier dengan variabel lainnya. Artinya jika di antara variabel bebas yang digunakan sama sekali tidak berkorelasi satu dengan yang lain maka bisa dikatakan bahwa tidak terjadi multikolinieritas.¹¹⁷

Apabila pengujian multikolinieritas dilakukan dengan menggunakan *correlation matrix*, jika hasilnya ada yang melebihi dari 0,8 itu menandakan bahwa terjadi multikolinieritas yang serius. Dan jika terjadi multikolinieritas yang serius maka akan berakibat buruk, karena hal tersebut akan mengakibatkan pada kesalahan standar estimator yang besar.¹¹⁸

3. Uji Regresi Berganda

Yaitu analisis yang digunakan untuk mengetahui apakah variabel independen yang melebihi satu variabel (X_1, X_2, X_3) secara individu merupakan secara bertahap berpengaruh terhadap variabel dependen. Regresi berganda ini dinyatakan dengan model:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + e$$

Dalam analisis regresi ada tiga jenis kriteria ketetapan yang diuji yaitu:

a. Pengujian Parsial (uji T-Test statistik)

Pengujian parsial (uji T-Test statistik). Tujuan menggunakan uji T-test statistik adalah untuk menguji parameter secara parsial atau sendiri-sendiri dengan tingkat kepercayaan tertentu.

$H_0 : \beta_1 = 0$, artinya secara parsial tidak terdapat pengaruh positif dan signifikan dari variabel bebas (X_1, X_2, X_3) yaitu berupa variabel margin murabahah, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap tingkat

¹¹⁷ Erlina, *Metodologi Penelitian*, (Medan, Gedung F, Pusat Sistem Informasi (PSI) Kampus USU, 2011), h.93.

¹¹⁸ Damodar Gujarati, *Dasar-Dasar Ekonometrika* (Jakarta : Erlangga, 2006), h. 68

pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan yaitu variabel terikat (Y).

$H_a : b_1 \neq 0$, artinya secara parsial terdapat pengaruh yang positif dan signifikan dari variabel bebas (X_1, X_2, X_3) yaitu berupa variabel margin murabahah, bunga KPR bank konvensional dan ujah terhadap tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan yaitu variabel terikat (Y).

Kriteria pengambilan keputusan

H_0 diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ pada $\alpha = 5\%$

H_a diterima jika $t_{hitung} > t_{tabel}$ pada $\alpha = 5\%$

b. Pengujian secara serempak (uji F-Test Statistik)

Uji F-Test statistik dilakukan untuk mengetahui proporsi variabel dependen yang dijelaskan oleh variabel independen secara serempak atau gabungan, dilakukan pengujian hipotesis secara serempak dengan menggunakan uji F.

$H_0 : r_1 = r_2 = 0$, artinya secara bersama-sama tidak terdapat hubungan positif yang signifikan dari variabel bebas (X_1, X_2, X_3) yaitu berupa variabel pelayanan dan angsuran perbulan terhadap tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan yaitu variabel terikat (Y).

$H_a : r_1 = r_2 \neq 0$, artinya secara bersama-sama terdapat hubungan yang positif dan signifikan dari variabel bebas (X_1, X_2, X_3) yaitu berupa variabel margin murabahah, bunga KPR bunga konvensional, ujah terhadap tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan yaitu variabel terikat (Y). Untuk mengetahui variabel bebas (faktor margin murabahah, bunga KPR bunga konvensional, ujah) dilakukan uji F, formulasi hipotesa yang dilakukan adalah:

Apabila nilai $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_0 ditolak berarti variabel terikat (tingkat pembiayaan KPRS musyarakah mutanaqisah), dan begitu pula sebaliknya jika $F_{hitung} > F_{tabel}$ maka H_a diterima.

c. Pengujian Ketetapan Perkiraan (R^2)

Untuk mengetahui berapa besar persentase pengaruh antara variabel bebas (margin murabahah, bunga KPR bunga konvensional, ujah) terhadap variabel terikat (minat nasabah memilih KPRS musyarakah mutanaqisah). Jika R^2 semakin besar, maka dapat dikatakan bahwa pengaruh variabel bebas (X_1, X_2, X_3) adalah besar terhadap variabel terikat (Y). Hal ini berarti model yang digunakan semakin kuat untuk menerangkan pengaruh variabel bebas yang diteliti terhadap variabel terikat. Sebaliknya, R^2 semakin mengecil maka dapat dikatakan bahwa pengaruh variabel bebas (X_1, X_2, X_3) terhadap variabel terikat (Y) semakin kecil. Hal ini berarti model yang digunakan tidak kuat untuk menerangkan pengaruh variabel bebas yang diteliti terhadap variabel bebas yang diteliti terhadap variabel terikat (Y).

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Singkat Bank Muamalat Indonesia

Di Indonesia pelopor perbankan syari'ah adalah Bank Muamlat Indonesia. Berdiri tahun 1991, bank ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah serta dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Bank ini sempat terimbas oleh krisis moneter pada tahun 90-an sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. IDB kemudian memberikan suntikan dana kepada bank ini pada periode 1999-2002 dapat bangkit dan menghasilkan laba.

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan di Republik Indonesia pada tanggal 1 November 1991, yang menjadikan bank ini sebagai Bank pelopor Ekonomi Syari'ah di Indonesia. Sejak berdirinya Perbankan Syari'ah ini, belum ada regulasi tentang perbankan syariah saat itu. Regulasi muncul setelah Bank Muamalat telah beroperasi selama 5 tahun lebih yang sebelumnya di keluarkan regulasi ini, Bank Muamalat Indonesia selalu tetap mempertahankan sebagai bank yang Rahmatan Lil Alamin yang bebas riba. Ide kongkrit pendirian Bank Muamalat Indonesia berawal dari loka karya "Bunga Bank dan Perbankan" yang diselenggarakan Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 18-20 Agustus 1990 di Cisarua. Ide ini kemudian lebih dipertegas lagi dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) ke IV MUI di Hotel Sahid Jaya Jakarta tanggal 22-25 Agustus 1990 yang mengamanahkan kepada bapak K.H. Hasan Bahri yang terpilih kembali sebagai ketua umum MUI, untuk merealisasikan pendirian bank Islam tersebut. Setelah itu, MUI membentuk suatu Kelompok Kerj (POKJA) untuk mempersiapkan segala sesuatunya. Tim POKJA ini membentuk Tim kecil "Penyimpanan Buku Panduan Bank Tanpa Bunga" , yang diketahui oleh Bapak Dr.Ir. M.Amin Azis.

Hal paling utama dilakukan oleh tim MUI ini disamping melakukan pendekatan-pendekatan dan konsultasi dengan pihak-pihak terkait adalah menyelenggarakan pelatihan calon staf melalui *Management Development*

Program (MDP) di lembaga pendidikan perbankan Indonesia (LIPPI), Jakarta yang dibuka pada tanggal 29 Maret 1991 oleh Menteri Muda Keuangan, dan meyakinkan beberapa pengusaha muslim untuk menjadi pemegang saham pendiri. Untuk membantu kelancaran tugas-tugas MUI ini dibentuklah Tim Hukum Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) yang di bawah ketua Drs. Karnaen Permaatmadja, MPA. Tim ini bertugas untuk mempersiapkan segala sesuatu yang menyangkut aspek hukum Bank Islam.

Pada tanggal 1 November 1991 terlaksana penandatanganan Akte pendirian PT. Bank Muamalat Indonesia di Sahid Jaya Hotel dihadapan Notaris Yudo Paripurno, SH. Dengan Akte Notaris No.1 tanggal 1 November 1991 (Izin Menteri Kehakiman No. C2.2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1991/Berita Negara RI tanggal 28 April 1992 No.34). Pada saat penandatanganan Akte pendirian ini terkumpul komitmen pembelian saham sebanyak Rp 48 miliar.

Selanjutnya, pada silaturahmi pedirian Bank Syariah di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal sebila Rp 106 miliar. Dengan angka modal awal ini Bank Muamalat mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 bertepatan dengan tanggal 27 Syawal 1412 H, SK Menteri Keuangan RI No. 123/MK. 013/1991 tanggal 5 November 1991 diakui oleh izin usaha keputusan MenKeu RI No. 440/KMK.013/1992 tanggal 24 April 1992. Pada hari Jum'at, 27 Syawal 1412 H, bertepatan dengan tanggal 1 Mei 1992, Menteri Keuangan dan dengan dihadiri oleh Gubernur Bank Indonesia, meresmika mulai beroperasinya Bank Muamalat dalam upacara "*Soft Opening*" yang diadakan di Kantor Pusat Bank Muamalat di Gedung Arthalo, Jl.Jend.Sudirman Kav. 2 Jakarta.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa yang semakin memperkokoh posisi perseroan sebagai Bank Syari'ah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan. Pada saat dilanda krisis moneter, sektor perbankan Nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Pada tahun 1998, rasio pembayaran macet (*NPF*) mencapai lebih dari 60 perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105

miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp. 39,3 Milyar, kurang seperti sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari modal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh *Islamic Development Bank* (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 sampai 2002 meropaka masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat karena berhasil membalikkan kondisi darirugi menjadi laba dari upaya dan dedikasi setiap pegawai Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan Perbankan Syari'ah secara murni.

Melalui masa-masa yang sulit ini Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada :

- a) Restruktur pegawairisasi asset dan program efisiensi.
- b) Tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham.
- c) Tidak melakukan PHK satu pun terhadap Sumber Daya Insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak pegawai Muamalat sedikit pun.
- d) Pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri pegawai Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan Direksi baru.
- e) Peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan
- f) Pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya yang akhirnya membawa bank dengan rahmat Allah Rabbul Izzati ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2005 dan seterusnya.

Sejak beroperasi tahun 1992, Bank Muamalat menunjukkan kinerja yang senantiasa terus meningkat, baik dari aspek peningkatan asset maupun perluasan jaringan. Sebagai bank dengan system syariah pertama di Indonesia, tentunya telah memiliki pengalaman yang luas, apalagi dengan dukungan teknologi dan SDM yang professional. Di samping itu, adanya Dewan Pengawas Syariah yang beranggotakan ulama lebih memberikan kenyamanan dalam bertransaksi dengan memberikan hasil pengelolaan yang kompetitif, aman dan kepastian pengelolaan secara syariah. Dengan dukungan jaringan Bank Muamalat tersebar di 22 provinsi di Indonesia, Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat siap memberikan layanan di setiap outlet baik untuk pendaftaran, setoran, maupun pembayaran manfaat pensiun di kemudian hari. Mengingat bahwa program pensiun dikemudian hari. Mengingat bahwa program pensiun merupakan program kesejahteraan jangka panjang maka yang diperlukan adalah hasil yang optimal, pengelolaan yang aman dan efisien, serta layanan yang mudah dan menyenangkan.

2. Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia

a) Visi

- 1)Menjadi Bank Syari'ah utama di Indonesia.
- 2)Dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.
- 3)Menjadi Bank berlandaskan Syari'ah pertama di Indonesia yang tidak memiliki induk konvensionalya tetapi menjadi yang terbaik didunia perbankan.
- 4)Menjadikan Indonesia sebagai pusat Ekonomi Islam dan keuangan Syari'ah terbesar di dunia.
- 5)Memakmurkan Ekonomi Indonesia melalui Ekonomi Syari'ah.

b) Misi

Menjadi role model Lembaga Keuangan Syari'ah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimumkan nilai kepada stakeholder.

3. Tujuan Berdiri Bank Muamalat Indonesia

Adapun tujuan berdiri Bank Muamalat Indonesia yaitu :

- a) Memperkenalkan keuangan Islam, ekonomi Islam, serta perbankan Islam bagi Indonesia khususnya masyarakat yang selama ini mempergunakan bunga sebagai komoditas utama dalam hal perdagangan dan transaksi keuangan lainnya.
- b) Ikut bersaing bersama-sama dengan Bank Konvensional dalam kegiatan operasional yang berlandaskan Al-Quran dan Hadis pada pasar keuangan yang ada di Indonesia yang didominasi oleh masyarakat muslim terbesar di dunia.
- c) Mengislamkan kembali system ekonomi di Indonesia yang sudah lama menggunakan prinsip bunga dan prinsip jahiliyah.
- d) Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, dan dengan demikian akan melestarikan pembangunan nasional, antara lain melalui :
 - 1) Meningkatkan kualitas dan kuantitas kegiatan usaha.
 - 2) Meningkatkan kesempatan kerja bagi seluruh kalangan muda mudi Indonesia.
 - 3) Meningkatkan penghasilan masyarakat banyak khususnya masyarakat Indonesia.
- e) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang Ekonomi Keuangan, yang selama ini masih cukup banyak masyarakat yang enggan berhubungan dengan bank karena masih menganggap bahwa bank itu riba.
- f) Mengembangkan lembaga bank dan system perbankan yang sehat berdasarkan efisiensi dan keadilan, mampu meningkatkan partisipasi masyarakat sehingga menggalakkan usaha-usaha ekonomi rakyat antara lain memperluas jaringan lembaga perbankan ke daerah-daerah terpencil.

- g) Membidik dan membimbing masyarakat untuk berpikir secara ekonomi, berperilaku bisnis dan meningkatkan kualitas hidup mereka.

Hingga September 2015, Bank Muamalat Indonesia telah memiliki 52 kantor cabang regular cabang regular, 95 kantor cabang pembantu, 11kantor kas, 104 BPR Syariah, 230 mobil branch Muamalat dan memiliki anak perusahaan Baitul Maal Muamalat dan Al-Ijarah. Di samping itu, Bank Muamalat senantiasa mendapatkan dukungan teknologi informasi dan pengguna jaringan saluran distribusi yang meliputi kantor cabang Bank Muamalat, 7.482 jaringan ATM LINK dan 3.987 ATM bersama, serta fasilitas pendukung lainnya berupa internet Banking serta layanan 24 jam di Salamuamalat 50014 (via ponsel) serta sms Banking yang mempermudah Bank Muamalat dalam melayani nasabahnya di manapun dan kapanpun untuk kebutuhan transaksi perbankan dengan berbagai fitur menarik.

4. Kongs Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS)

KPR Bank Muamalat ini diperuntukkan bagi WNI perorangan yang sudah cakap hukum dengan usia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

KPR Muamalat iB ini selain unggul dengan prinsip syariahnya, yaitu melalui pilihan akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa) yang sudah jelas-jelas akan terhindar dari riba, juga memiliki keunggulan-keunggulan lain jika dibandingkan dengan KPR dari bank lain, seperti :

- a. Pembiayaan hingga jangka waktu 15 tahun.
- b. Uang muka ringan dengan hanya minimal 10% saja dari harga perolehan yang diakui Bank.
- c. Adanya pilihan angsuran tetap hingga lunas atau kesempatan angsuran yang lebih ringan.
- d. Batas tertinggi pembiayaan (Plafond) hingga 25 Miliar.
- e. Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.
- f. Dapat digunakan untuk :

- 1) Pembelian rumah/ruko/rukan/kios/apartemen baru maupun bekas.
 - 2) Take over kpr/pembiayaan sejenis dari bank lain.
- g. Nilai pembiayaan yang tinggi hingga 90% dari nilai rumah dari harga perolehan yang diakui Bank.

Adapun syarat-syarat yang diajukan dalam pengajuan kongsi kepemilikan rumah syariah di bank muamalat adalah sebagai berikut :

- 1) Fotocopy KTP dan Kartu Keluarga.
- 2) Fotocopy NPWP untuk plafond pembiayaan di atas Rp 100 juta.
- 3) Fotocopy Surat Nikah (bila sudah menikah).
- 4) Asli slip gaji & surat keterangan kerja (untuk pegawai/karyawan).
- 5) Fotocopy mutasi rekening buku tabungan/statement giro 3 bulan terakhir.
- 6) Fotocopy rekening telepon dan listrik 3 bulan terakhir.
- 7) Laporan keuangan atau laporan usaha (untuk wiraswasta dan profesional).
- 8) Fotocopy dokumen bangunan yang akan dibeli: SHM/SHGB, IMB dan denah bangunan.

B. Hasil Pengujian

1. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk melihat perkembangan variabel yang digunakan dalam penelitian, variabel dependen dalam penelitian ini adalah pertumbuhan Tingkat Pembiayaan KPRS. Sedangkan variabel independen dalam penelitian ini adalah Margin Murabahah, Bunga KPR Bank Konvensional, dan Ujrah Bank Muamalat.

a) Margin Murabahah

Akad murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.¹¹⁹ Jadi, margin murabahah adalah besaran pendapatan yang di dapat oleh suatu lembaga keuangan syariah.

¹¹⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2014), hal. 138

Margin murabahah secara umum mengalami fluktuasi dari tahun 2010 sampai tahun 2014. Dan hal tersebut dapat dilihat dari tabel maupun grafik yang ada di bawah ini.

Tabel.3
Margin Murabahah (dalam bentuk persen)

Tahun Bulan	2010	2011	2012	2013	2014
Januari	12,32	11,94	11,40	10,71	8,23
Februari	11,07	10,57	10,96	10,57	10,53
Maret	10,04	9,43	10,16	10,39	10,65
April	11,46	11,00	11,88	10,30	10,85
Mei	9,78	10,52	11,36	10,23	10,78
Juni	7,57	10,58	9,42	10,73	10,54
Juli	7,51	11,89	12,86	10,66	10,47
Agustus	9,74	9,11	9,81	10,49	10,30
September	9,76	9,13	9,84	10,51	10,18
Oktober	9,02	7,32	7,94	10,31	10,19
November	12,29	10,53	11,37	9,80	9,90
Desembar	9,44	10,97	11,85	9,24	9,38

Sumber : Bank Muamalat

Dari tabel margin murabahah di atas, dapat dilihat perkembangan margin murabahah dari bulan kebulan hampir rata-rata mengalami penurunan. Hal tersebut dapat dilihat dari tahun 2010 di bulan januari yang memiliki margin murabahah sebesar 12,32% dan hingga pada bulan desember 2010 mengalami penurunan sebesar 9,44%. Bila dilihat terus menerus selama periode pengamatan, maka hal yang sama juga akan terjadi pada setiap tahunnya, yang juga akan mengalami penurunan dari awal tahun hingga akhir tahun. Untuk mengetahui rata-rata margin murabahah yang di dapat selama periode pengamatan, peneliti akan menyajikannya dalam bentuk tabel statistik deskriptif sebagai berikut :

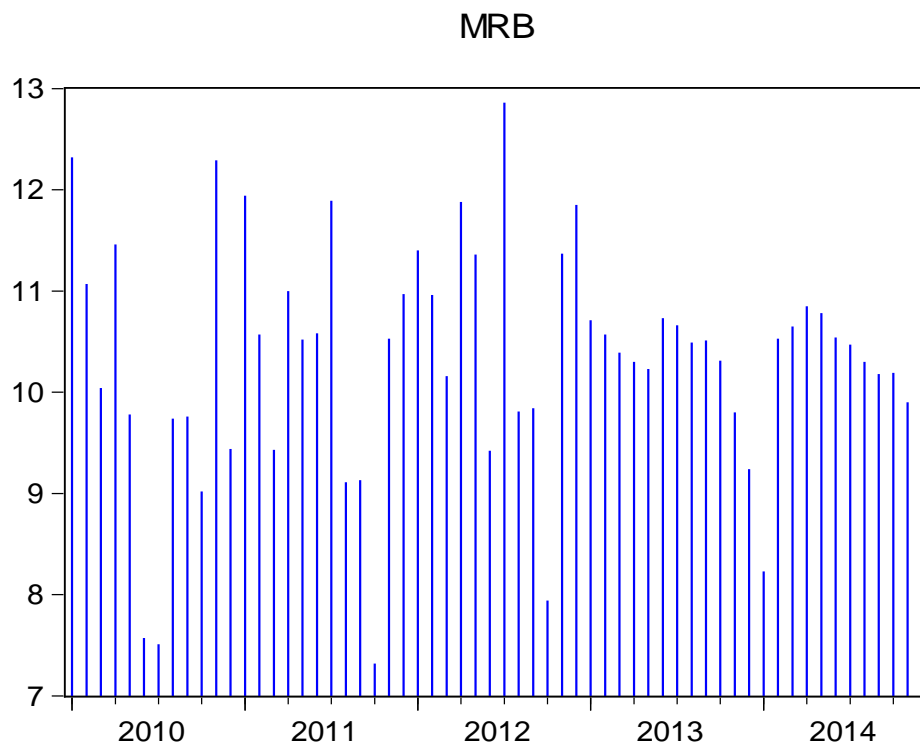
Tabel.4
Analisis Deskriptif Margin Murabahah

	MRB
Mean	10.29633
Median	10.48000
Maximum	12.86000
Minimum	7.320000
Std. Dev.	1.147472
Skewness	-0.492975
Kurtosis	3.603644
Jarque-Bera	3.341207
Probability	0.188134
Sum	617.7800
Sum Sq. Dev.	77.68479
Observations	60

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari penyajian tabel statistic deskriptif di atas, dapat dilihat bahwa Margin Murabahah Bank Muamalat terbesar adalah 12,86 pada periode pengamatan Juli 2012, sedangkan total penjualan terkecil adalah 7,32 pada periode Oktober 2011. Selanjutnya untuk nilai rata-rata total penjualan adalah 10,29 dengan standart deviasi sebesar 1,14. Adapun Fluktuasi yang terjadi pada Margin Murabahah bank muamalat adalah sebagai berikut :

Gambar.4
Fluktuasi Margin Murabahah



Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari gambar di atas, dapat dilihat bahwa fluktuasi yang terjadi selama pengamatan tidak begitu tajam, dapat dilihat pada akhir periode yang cukup stabil. Dilihat dari tabel di atas, bahwa penurunan Margin Murabahah bank muamalat terjadi pada tahun 2010 dan 2011 yaitu pada bulan Juli (2010) dan Oktober (2011), tetapi hal tersebut tidak menjadikan Margin Murabahah bank muamalat terus menurun, hal tersebut dapat dilihat dari grafik di atas yang menunjukkan ke stabilan pergerakan ujah bank muamalat hingga akhir pengamatan 2014.

b) Bunga KPR Konvensional

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹²⁰ Sedangkan bunga adalah tambahan atau lipatan dari

¹²⁰ Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> (23 November 2009).

pinjaman yang telah diajukan oleh bank. Untuk itu, pengertian bunga KPR adalah bunga dari pembiayaan yang diberikan bank oleh nasabah untuk membeli suatu rumah.

Bunga KPR Konvensional secara umum mengalami fluktuasi dari tahun 2010 sampai tahun 2014. Dan hal tersebut dapat dilihat dari tabel maupun grafik yang ada di bawah ini.

Tabel.5
Bunga KPR Konvensional (dalam bentuk Persen)

Tahun Bulan	2010	2011	2012	2013	2014
Januari	10,62	10,14	10,62	10,17	11,51
Februari	10,44	10,15	10,44	10,19	11,62
Maret	10,22	10,09	10,22	10,14	11,80
April	10,14	10,13	10,14	10,15	11,77
Mei	10,15	10,16	10,15	10,20	11,77
Juni	10,09	10,11	10,09	10,49	11,82
Juli	10,13	10,21	10,13	10,78	12,03
Agustus	10,16	10,31	10,16	10,87	12,06
September	10,11	10,35	10,11	11,05	12,03
Oktober	10,21	10,73	10,21	11,25	12,07
November	10,31	10,97	10,31	11,33	12,09
Desember	10,35	10,83	10,35	11,66	12,34

Sumber : www.bi.go.id.

Dari tabel bunga KPR konvensional di atas, dapat dilihat bahwa pertumbuhan bunga KPR konvensional cukup stabil. Hal tersebut dapat dilihat dari ketetapan atau kesetabilan bunga KPR perbulannya yang cukup stabil, bahkan hingga akhir pengamatan bunga KPR bank konvensional mengalami peningkatan yang signifikan. Pertumbuhan atau peningkatan bunga KPR konvensional dapat dilihat dari awal Januari 2010 hingga Desember 2014. Tabel di atas dapat disajikan dalam bentuk statistik deskriptif sebagai berikut:

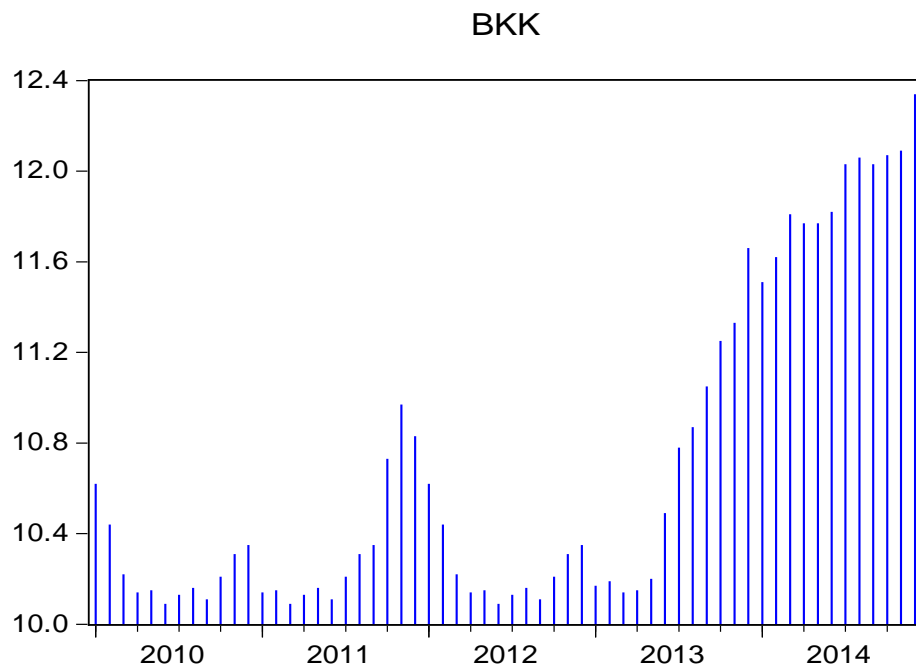
Tabel.6
Analisis Deskriptif Bunga KPR Konvensional

	BKK
Mean	10.68717
Median	10.31000
Maximum	12.34000
Minimum	10.09000
Std. Dev.	0.706685
Skewness	1.010504
Kurtosis	2.478333
Jarque-Bera	10.89152
Probability	0.004315
Sum	641.2300
Sum Sq. Dev.	29.46482
Observations	60

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari penyajian tabel statistic deskriptif di atas, dapat dilihat bahwa Bunga KPR Konvensional terbesar adalah 12,34 pada periode pengamatan Desember 2014, sedangkan total penjualan terkecil adalah 10,09 pada periode Juni 2010. Selanjutnya untuk nilai rata-rata total penjualan adalah 10,687 dengan standart deviasi sebesar 0,707. Adapun Fluktuasi yang terjadi pada Bunga KPR Konvensional adalah sebagai berikut :

Gambar.5
Fluktuasi Bunga KPR Konvensional



Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari gambar di atas, dapat dilihat bahwa fluktuasi yang terjadi selama pengamatan tidak begitu tajam, dapat dari awal pengamatan hingga akhir pengamatan yang mengalami pergerakan yang signifikan. Hal tersebut dapat dilihat dari awal pengamatan 2010 hingga 2014 yang mengalami peningkatan atau fluktuasi, sehingga grafik yang mulanya hanya 10,62% menjadi 12,34% yaitu pada akhir tahun pengamatan semasa tahun 2014.

c) Ujrah Bank Muamalat

Upah atau al-ujrah adalah pembayaran atau imbalan yang wujudnya dapat bermacam-macam, yang dilakukan atau diberikan seseorang atau suatu kelembagaan atau instansi terhadap orang lain atas usaha, kerja dan prestasi kerja atau pelayanan (servicing) yang telah dilakukannya. Pemberian upah (al-ujrah) itu hendaknya berdasarkan akad (kontrak) perjanjian kerja, karena akan menimbulkan hubungan kerjasama antara pekerja dengan majikan atau pengusaha

yang berisi hak-hak atas kewajiban masing-masing pihak. Hak dari pihak yang satu merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang lainnya, adanya kewajiban yang utama bagi majikan adalah membayar upah.

Ujrah bank muamalat secara umum mengalami fluktuasi dari tahun 2010 sampai tahun 2014. Dan hal tersebut dapat dilihat dari tabel maupun grafik yang ada di bawah ini.

Tabel.7
Ujrah Bank Muamalat (dalam bentuk persen)

Tahun Bulan	2010	2011	2012	2013	2014
Januari	12,08	11,98	11,40	10,77	8,23
Februari	11,42	10,60	10,98	10,70	8,53
Maret	10,04	9,43	10,16	10,38	8,65
April	11,50	11,03	11,90	10,29	8,85
Mei	9,78	10,52	11,36	10,22	8,78
Juni	8,57	10,70	11,42	10,85	8,54
Juli	8,51	11,91	12,16	10,65	8,47
Agustus	9,74	9,11	9,81	10,48	8,30
September	9,76	9,13	9,84	10,51	8,18
Oktober	9,02	8,32	8,94	10,37	8,19
November	12,09	10,53	11,39	9,79	9,90
Desember	11,54	10,87	11,89	9,23	9,38

Sumber : Bank Muamalat

Dari tabel Ujrah Bank Muamalat di atas, dapat dilihat bahwa pertumbuhan Ujrah Bank Muamalat mengalami penurunan yang signifikan. Hal tersebut dapat dilihat dari penurunan ujrah yang terjadi pada setiap bulannya di dalam satu tahun, penurunan tersebut dapat dilihat dari tabel di atas, dimulai dari awal pengamatan januari 2010 sebesar 12,08% dan mengalami penurunan di desember

2014 sebesar 9,38%. Untuk dapat mendeskripsikan tabel di atas, peneliti dapat menyajikan dalam bentuk tabel statistik deskriptif sebagai berikut:

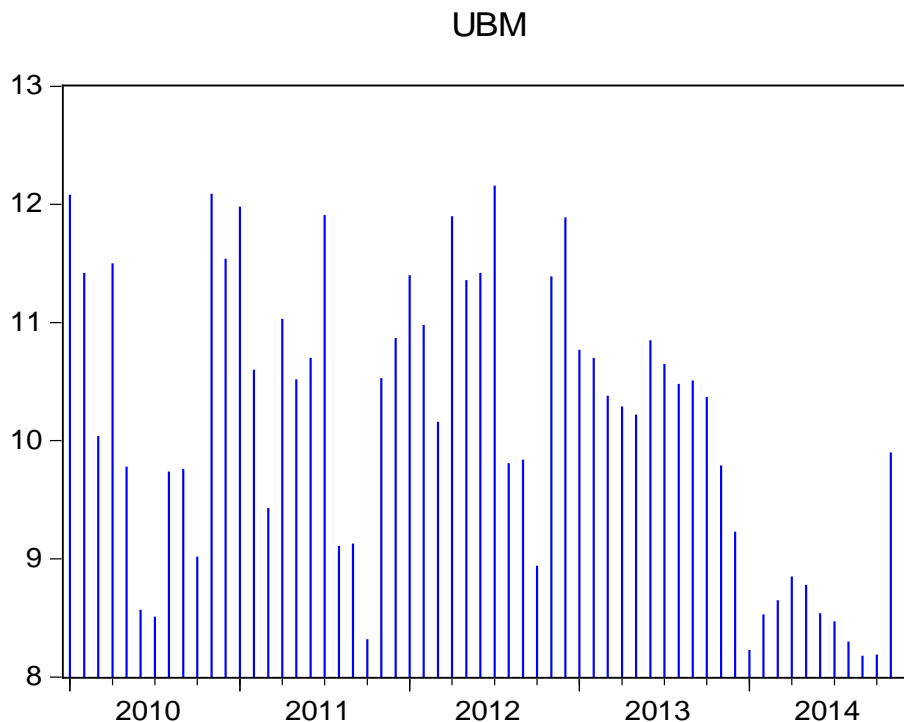
Tabel.8
Analisis Deskriptif Ujrah Bank Muamalat

	UBM
Mean	10.12783
Median	10.25500
Maximum	12.16000
Minimum	8.180000
Std. Dev.	1.200674
Skewness	-0.033359
Kurtosis	1.864077
Jarque-Bera	3.236929
Probability	0.198203
Sum	607.6700
Sum Sq. Dev.	85.05542
Observations	60

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari penyajian tabel statistic deskriptif di atas, dapat dilihat bahwa nilai Ujrah Bank Muamalat terbesar adalah 12,16 pada periode pengamatan Juli 2012, sedangkan total penjualan terkecil adalah 8,18 pada periode Oktober 2011. Selanjutnya untuk nilai rata-rata ujroh bank muamalat adalah 10,12 dengan standart deviasi sebesar 1,20. Adapun Fluktuasi yang terjadi pada ujrah bank muamalat adalah sebagai berikut :

Gambar.6
Fluktuasi Ujrah Bank Muamalat



Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari gambar di atas, dapat dilihat bahwa fluktuasi yang terjadi selama pengamatan begitu tajam, dapat dilihat pada akhir periode yang sangat menurun. Dapat dilihat dari tabel di atas, bahwa penurunan Ujrah bank muamalat terjadi sepanjang tahun 2014, hingga pada akhir tahun 2014 peningkatan kembali lagi pada bulan november dan desember.

d) Tingkat Pembiayaan Kepemilikan Rumah Syariah (KPRS)

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.¹²¹ Sedangkan syariah adalah hukum atau peraturan yang

¹²¹ Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id> (23 November 2009).

ditetapkan Allah SWT untuk hambanya sebagaimana yang terkandung di dalam Al Quran dan diterangkan oleh Rasulullah SAW dalam bentuk sunnah Rasul.¹²² Dalam literatur bahasa Indonesia masih belum terdapat makna yang jelas mengenai definisi dari KPR syariah namun demikian dapat disimpulkan bahwa KPR syariah adalah suatu fasilitas pembiayaan berdasarkan kepada hukum islam antara bank syariah dengan nasabah yang akan membeli atau memperbaiki rumah.

Tingkat Pembiayaan KPR Syariah secara umum mengalami fluktuasi dari tahun 2010 sampai tahun 2014. Dan hal tersebut dapat dilihat dari tabel maupun grafik yang ada di bawah ini.

Tabel.9

Pertumbuhan Tingkat Pembiayaan KPRS (dalam bentuk persen)

Tahun Bulan	2010	2011	2012	2013	2014
Januari	0,50	0,59	5,93	0,63	-0,64
Februari	0,53	6,72	6,33	0,67	-0,59
Maret	-1,08	-20,95	-7,41	0,59	-0,67
April	2,58	2,72	2,88	0,68	1,26
Mei	0,55	0,58	-1,14	-7,24	3,15
Juni	0,20	-0,89	-2,09	0,24	0,25
Juli	0,32	4,76	7,74	0,99	1,03
Agustus	2,60	3,48	0,55	0,01	0,36
September	-0,48	1,20	4,40	0,61	1,59
Oktober	-3,70	-10,25	-4,42	0,11	0,11
November	1,41	-0,16	-2,66	6,35	2,07
Desember	-3,66	8,87	2,59	-6,79	-2,11

Sumber : Bank Muamalat

¹²² Widyarningsih, karnaen Perwataatmadja, Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Media, 2005), h. 4

Dari tabel tingkat pembiayaan KPRS di atas, dapat dilihat bahwa pertumbuhan pembiayaan KPRS mengalami penurunan. Hal tersebut dapat dilihat dari tahun ketahuan yang semakin lama mengalami penurunan. Diakhir pengamatan, pembiayaan KPRS mengalami sedikit penurunan, yang pada awal januari 2010 mencapai 0, 502% hingga pada akhir pengamatan desember 2014 mencapai -2,115%. Untuk dapat mendeskripsikan tabel di atas, peneliti dapat menyajikan dalam bentuk tabel statistik deskriptif sebagai berikut:

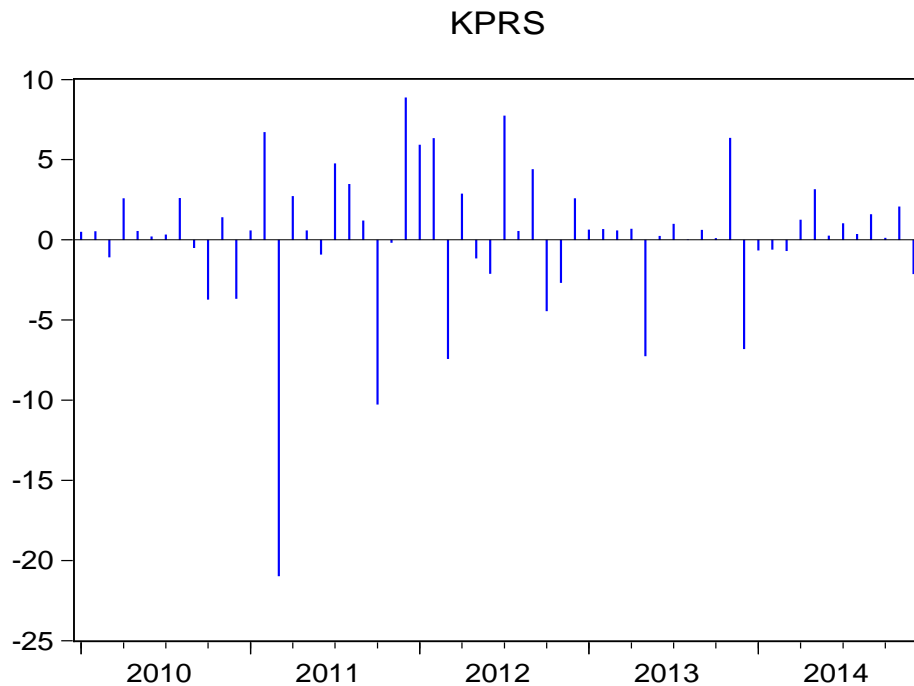
Tabel.10
Tingkat Pembiayaan KPRS

	KPRS
Mean	0.197938
Median	0.552000
Maximum	8.879000
Minimum	-20.95900
Std. Dev.	4.474595
Skewness	-1.858034
Kurtosis	10.23160
Jarque-Bera	165.2630
Probability	0.000000
Sum	11.87630
Sum Sq. Dev.	1181.298
Observations	60

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari penyajian tabel statistic deskriptif di atas, dapat dilihat bahwa tingkat Pembiayaan KPRS terbesar adalah 8,87% pada periode pengamatan Desember 2012, sedangkan total penjualan terkecil adalah -20,95% pada periode maret 2011 . Selanjutnya untuk nilai rata-rata total penjualan adalah 0,19 dengan standart deviasi sebesar 4,47. Adapun Fluktuasi yang terjadi pada tingkat pembiayaan KPRS adalah sebagai berikut :

Gambar.7
Fluktuasi Tingkat KPRS



Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari gambar di atas, dapat dilihat bahwa fluktuasi yang terjadi selama pengamatan begitu tajam, dapat dilihat pada setiap tahunnya yang mengalami peningkatan dan penurunan yang begitu drastis. Hal tersebut dapat dilihat dari tabel di atas, bahwa penurunan Tingkat pembiayaan KPRS terkecil terjadi pada tahun 2011 yaitu pada bulan maret, dan peningkatan tingkat pembiayaan KPRS terbesar pada bulan desember 2011 sebesar 8,875.

2. Analisis Data

Persamaan regresi:

$$\text{KPRS} = b_0 + b_1\text{MRB} + b_2\text{BKK} + b_3\text{UMB} + e$$

Dari persamaan regresi di atas di analisis dengan analisis regresi berganda dengan menggunakan program *Eviews* Versi 6. Adapun hasil dari regresi dengan menggunakan uji asumsi kalsik dan uji statistik adalah sebagai berikut :

a) Uji Asumsi Klasik

Analisis data dilakukan dengan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan bantuan program komputer *Eviews* Versi 6. Untuk mendapatkan estimasi yang terbaik, terlebih dahulu data sekunder tersebut harus dilakukan pengujian asumsi klasik yaitu uji multikolinearitas, heteroskedastisitas dan uji auto korelasi, dan uji normalitas.

1) Uji Multikolinieritas

Pada analisis regresi berganda, koefisien regresi sering menjadi kurang dapat dipercaya jika koefisien antar variabel independen meningkat. Jika terdapat korelasi yang tinggi antara variabel independen (bebas), maka masalah tersebut disebut multikolinieritas.

Multikolinieritas berarti adanya hubungan linier yang sempurna atau pasti, di antara beberapa atau semua variabel yang menjelaskan dari model regresi. Ada atau tidaknya multikolinieritas dapat diketahui atau dilihat dari koefisien korelasi masing-masing variabel bebas. Jika koefisien korelasi di antara masing-masing variabel bebas lebih besar dari 0,8, maka terjadi multikolinieritas.¹²³ Berdasarkan hasil pengolahan *Eviews* 6 atas data yang diperoleh maka hasilnya dapat dilihat dalam tabel berikut.

Tabel.11
Hasil Uji Multikolinieritas

	BKK	MRB	UBM
BKK	1.000000	0.118233	0.121256
MRB	0.118233	1.000000	0.199469
UBM	0.121256	0.199469	1.000000

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Dari tabel hasil uji multikolinieritas di atas, dapat dilihat bahwa tidak ada masalah multikolinieritas dalam persamaan dalam fungsi regresi berganda. Hal ini di karenakan nilai matriks korelasi (correlation matrix) dari semua variabel adalah kurang dari 0,8.

¹²³ Scohrul R. Ajija, Dyah W. Sari, Rahmat dan Martha, *Cara Cerdas Menguasai Eviews*, (Jakarta : Salemba Empat, 2011) Hal. 35

2) Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedastisitas terjadi pada saat residual dan nilai prediksi memiliki korelasi atau pola hubungan. Pola hubungan ini tidak hanya sebatas hubungan yang linier, tetapi dalam pola yang berbeda juga dimungkinkan. Oleh karena itu ada beberapa metode uji heteroskedastisitas yang dimiliki oleh EViews, seperti : Breusch-Pagan-Godfrey, Harvey, Glejser, ARCH, White dan lain-lain. Dalam penelitian ini menggunakan uji Glejser.

Keputusan terjadi atau tidaknya heteroskedastisitas pada model regresi linier adalah dengan melihat Nilai Prob. F-statistic (F hitung). Apabila nilai Prob. F hitung lebih besar dari tingkat alpha 0,05 (5%) maka H_0 diterima yang artinya tidak terjadi heteroskedastisitas, sedangkan apabila nilai Prob. F hitung lebih kecil dari tingkat alpha 0,05 (5%) maka H_0 ditolak yang artinya terjadi heteroskedastisitas.

Tabel.12

Hasil Uji Heteroskedastisitas

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	4.518312	Prob. F(3,56)	0.6375
Obs*R-squared	11.69286	Prob. Chi-Square(3)	0.7585
Scaled explained SS	6.325279	Prob. Chi-Square(3)	0.0968

Test Equation:

Dependent Variabel: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 20:48

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.794777	0.675232	4.138989	0.0001
BKK^2	-0.031813	0.011223	-2.834692	0.0064
MRB^2	0.051504	0.111915	0.460202	0.6472
UBM^2	-0.051979	0.111905	-0.464488	0.6441
R-squared	0.194881	Mean dependent var	0.470358	
Adjusted R-squared	0.151750	S.D. dependent var	0.528610	
S.E. of regression	0.486853	Akaike info criterion	1.462630	
Sum squared resid	13.27343	Schwarz criterion	1.602253	

Log likelihood	-39.87890	Hannan-Quinn criter.	1.517244
F-statistic	4.518312	Durbin-Watson stat	0.152125
Prob(F-statistic)	0.006591		

Dari Tabel diketahui bahwa nilai F-statistik untuk persamaan pertama sebesar 0,6375 dengan demikian F-statistik lebih besar dari 0,05 yang artinya H_0 diterima atau tidak terjadi heteroskedasitas.

3) Uji AutoKorelasi

Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah dalam suatu model regresi linier ada korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode sekarang dengan periode sebelumnya. Model regresi yang baik adalah yang terbebas dari autokorelasi. Untuk melihat ada tidaknya autokorelasi adalah dengan menggunakan uji *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test* (BGLM), yaitu dengan melihat nilai F-statistik lebih besar dari *level of significance* sebesar 5%. Maka dapat disimpulkan tidak mengandung autokorelasi. Berikut adalah hasil pengujian *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test* (BGLM) dengan menggunakan program Eviews 6:

Tabel.13

Hasil Uji Autokorelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	407.4604	Prob. F(2,54)	0.0728
Obs*R-squared	56.27124	Prob. Chi-Square(2)	0.0685

Test Equation:

Dependent Variabel: RESID

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 21:23

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BKK	0.008708	0.070791	0.123018	0.9025
MRB	-4.134459	0.771280	-5.360517	0.0000
UBM	4.136519	0.771083	5.364554	0.0000
C	-0.083041	0.502594	-0.165226	0.8694
RESID(-1)	1.009792	0.111038	9.094105	0.0000
RESID(-2)	0.018923	0.113926	0.166095	0.8687
R-squared	0.937854	Mean dependent var	-8.51E-16	
Adjusted R-squared	0.932100	S.D. dependent var	0.691614	
S.E. of regression	0.180219	Akaike info criterion	-0.494653	
Sum squared resid	1.753852	Schwarz criterion	-0.285218	
Log likelihood	20.83958	Hannan-Quinn criter.	-0.412731	
F-statistic	162.9842	Durbin-Watson stat	1.528047	
Prob(F-statistic)	0.000000			

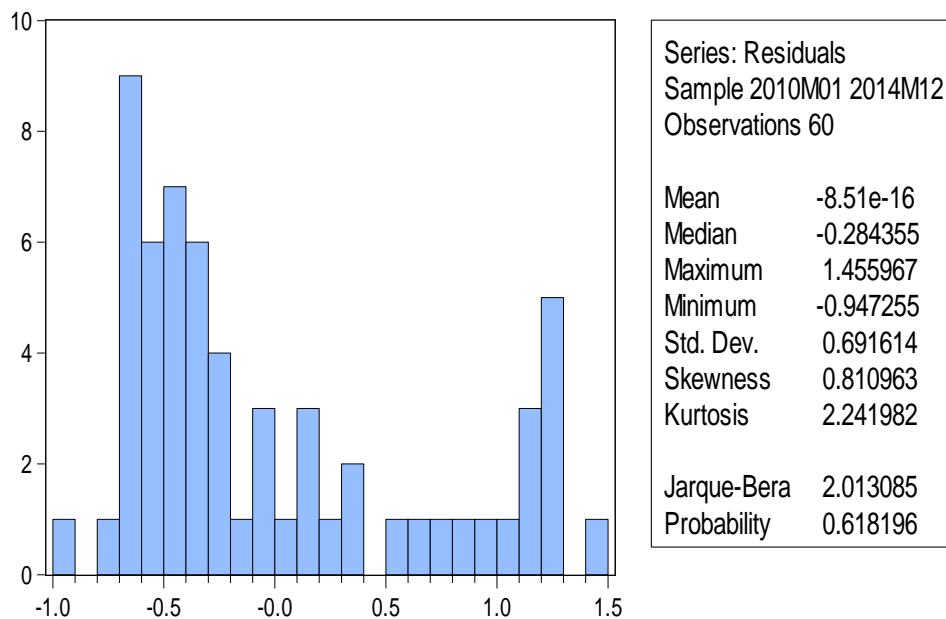
Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa nilai F statistik untuk persamaan yang pertama sebesar $0,0728 > 0,05$, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dari hasil pengujian *Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test* (BGLM) hasil estimasi model regresi dalam penelitian ini tidak mengandung autokorelasi.

4) Uji Normalitas

Uji normalitas digunakan untuk mengetahui apakah dalam sebuah model regresi, variabel dependen, variabel independen, atau keduanya mempunyai distribusi normal atau tidak. Model regresi yang baik adalah distribusi data normal atau mendekati normal. Untuk menguji normal data ini menggunakan uji *Jarque-Bera* (J-B Test) dengan hasil olahan data Eviews. Berikut hasil olah data dengan Eviews 6:

Gambar.8

Uji Normalitas Jarque-Bera (J-B Test)



Dari tabel di atas terlihat bahwa nilai *Probability* untuk persamaan pertama adalah 0,618196. Oleh karena nilai *Probability* > 0,05 maka dapat disimpulkan data terdistribusi normal.

b) Uji Statistik

Dari penelitian yang dilakukan oleh peneliti, maka hasil estimasi model regresi yang diteliti dapat dilihat sebagai berikut :

Tabel.14

Hasil Uji Statistik

Dependent Variabel: KPRS

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 22:26

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variabel	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BKK	-0.067859	0.062762	-2.081206	0.0042
MRB	5.236387	1.398090	3.884340	0.0303
UBM	1.466409	1.393686	2.052180	0.0122
C	7.239380	0.812326	8.911915	0.0000
R-squared	0.542924	Mean dependent var	8.467167	
Adjusted R-squared	0.318387	S.D. dependent var	0.408042	
S.E. of regression	0.336879	Akaike info criterion	0.726157	
Sum squared resid	6.355311	Schwarz criterion	0.865780	
Log likelihood	-17.78470	Hannan-Quinn criter.	0.780771	
F-statistic	14.18644	Durbin-Watson stat	0.500542	
Prob(F-statistic)	0.000019			

1) Koefisien Determinasi

Koefisien determinasi (R^2) mengukur seberapa jauh kemampuan variabel independen dalam menerangkan variabel dependen. Nilai koefisien determinasi adalah diantara nol dan satu. Nilai R^2 yang kecil berarti kemampuan variabel independen dalam menerangkan variabel dependen sangat terbatas. Nilai R^2 mendekati satu berarti variabel independen memberikan hampir semua informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen.

Tabel di atas (hasil estimasi model regresi) menunjukkan nilai R square sebesar 0.542924. Hal ini menunjukkan bahwa Margin Murabahah, Bunga KPR Konvensional, Ujrah Bank Muamalat dan Tingkat pembiayaan KPRS sebesar 54,29%. Sedangkan sisanya 45,71% di jelaskan oleh variabel lain, diluar variabel yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini.

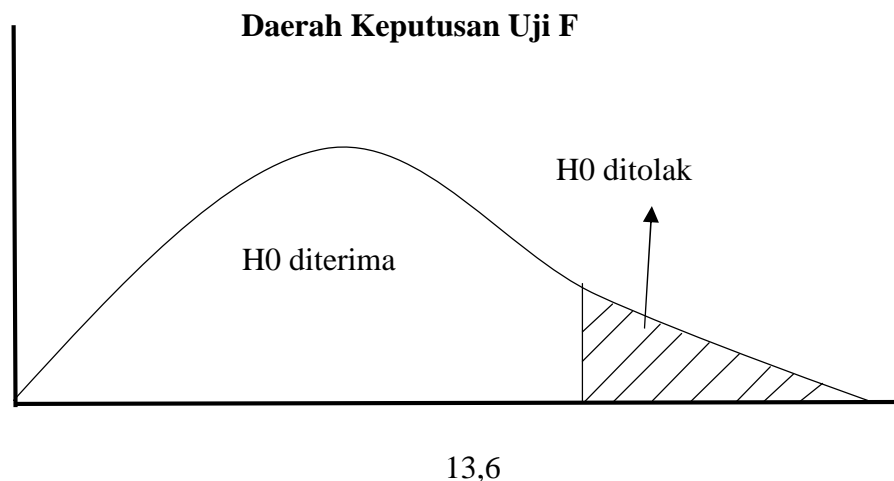
2) Uji F Statistik

Uji F statistik pada dasarnya menunjukkan apakah semua variabel independen yang dimasukkan dalam model mempunyai pengaruh secara simultan

terhadap variabel dependen. Dari hasil estimasi model regresi pertama pada table di atas dapat dilihat bahwa nilai *probability* adalah sebesar 0.000019 dan nilai F hitung sebesar 14,18644. Dasar pengambilan keputusan adalah tingkat signifikansi sebesar 5% atau 0,05. Karena nilai *probability* lebih kecil dari 0,05 maka H_0 ditolak dan hal ini menunjukkan adanya pengaruh Margin Murabahah, Bunga KPR Konvensional, dan Ujrah Bank Muamalat secara simultan terhadap tingkat pembiayaan KPRS.

Dasar pengambilan keputusan yang lain adalah nilai F hitung harus lebih besar dari nilai F tabel untuk menentukan adanya pengaruh dari variabel independen terhadap variabel dependen. Dari uji tabel dengan taraf nyata 5% dan derajat kebebasan pembilang (v_1) = $k-1 = 3-1 = 2$ serta derajat kebebasan penyebut (v_2) = $n-k = 60-3 = 57$ dengan nilai F tabel sebesar 3.16 yang dapat dilihat pada tabel nilai kritis distribusi (Tabel F). Sedangkan nilai F hitung yang didapat sebesar 14,18644.

Gambar .9



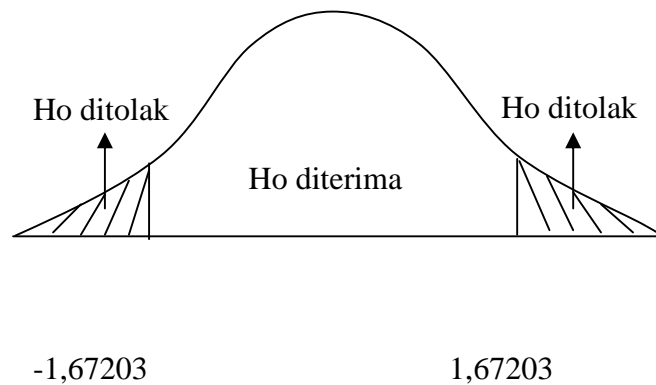
Jika nilai F hitung > F tabel maka H_0 ditolak, dan jika F tabel > F hitung maka H_0 diterima. Karena nilai F hitung $14,18644 > F$ tabel 13,6 maka H_0 ditolak dan dapat diambil kesimpulan bahwa Margin Murabahah, Bunga KPR konvensional dan Ujrah Bank Muamalat secara simultan berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan KPRS.

3) Uji t Statistik

Uji t statistik menunjukkan seberapa jauh pengaruh satu variabel independen secara parsial dalam menerangkan variasi variabel dependen. Derajat bebas dalam penelitian ini adalah $df = n - k = 60 - 3 = 57$, maka t tabel sebesar 1,67793. Berikut gambar daerah keputusan uji t :

Gambar.10

Daerah Keputusan Uji t



Dari tabel persamaan estimasi model regresi pertama di atas dapat dilihat hasil uji t pada penelitian ini sebagai berikut:

a. Bunga KPR Konvensional

Ho diterima = Bunga KPR Konvensional tidak berpengaruh terhadap KPRS jika $-1,67203 < t \text{ hitung}$ atau $t \text{ hitung} < 1,67203$

Ho ditolak = Bunga KPR Konvensional berpengaruh terhadap Tingkat pembiayaan KPRS Jika $t \text{ hitung} > 1,67203$ atau $t \text{ hitung} < -1,67203$

Karena nilai t hitung sebesar -2.081206 lebih kecil dari t tabel -1, 67203 dan nilai *probability* sebesar 0,0042 lebih kecil dari taraf nyata 0,05 maka Ho ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara Bunga KPR Konvensional terhadap Tingkat pembiayaan KPRS. Sehingga perubahan tingkat Bunga KPR Konvensional mempengaruhi fluktuasi Tingkat pembiayaan KPRS

b. Margin Murabahah

Ho diterima = Margin Murabahah tidak berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan KPRS Jika $-1,67203 < t \text{ hitung} < 1,67203$

Ho ditolak = Margin Murabahah berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan KPRS Jika $t \text{ hitung} > 1,67203$ atau $t \text{ hitung} < -1,67203$

Karena nilai t hitung sebesar 3.884340 lebih besar dari t tabel 1,67203 dan nilai *probability* sebesar 0,0303 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka Ho ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara Margin Murabahah dengan Tingkat Pembiayaan KPRS. Sehingga perubahan tingkat Margin Murabahah dapat mempengaruhi perubahan tingkat pembiayaan KPRS.

c. Ujrah Bank Muamalat

Ho diterima = Ujrah Bank Muamalat tidak berpengaruh terhadap tingkat Pembiayaan KPRS Jika $-1,67203 < t \text{ hitung} < 1,67203$

Ho ditolak = Ujrah Bank Muamalat berpengaruh terhadap tingkat pembiayaan KPRS Jika $t \text{ hitung} > 1,67203$ atau $t \text{ hitung} < -1,67203$

Karena nilai t hitung sebesar 2,052180 lebih besar dari t tabel 1,67203 nilai *probability* sebesar 0,0122 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka Ho ditolak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh yang signifikan antara ujarah bank muamalat dengan tingkat pembiayaan KPRS, Sehingga perubahan ujarah bank muamalat mempengaruhi tingkat Pembiayaan KPRS.

Berdasarkan output regresi linier berganda dari tabel di atas, dapat dirumuskan model regresi sebagai berikut :

$$\text{KPRS} = 7,239380 + 5,236387\text{MRB} - 0,067859\text{BKK} + 1,466409\text{UBM}$$

Keterangan :

KPRS = Tingkat Pembiayaan KPR Syariah

BKK = Bunga KPR Konvensional

MRB = Margin Murabahah

UBM = Ujrah Bank Muamalat

Dari persamaan regresi tersebut dapat diketahui bahwa:

1. Nilai tingkat pembiayaan KPR Syariah menunjukkan angka 7,239380, yang berarti bahwa bila tidak ada pengaruh dari Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat, maka Tingkat pembiayaan KPR Syariah bisa mencapai 7,239380 %.. Hal ini menandakan bahwa adanya variabel lain yang mempengaruhi Tingkat pembiayaan KPR Syariah selain Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah dan Ujrah Bank Muamalat.
2. Koefisien Bunga KPR Konvensional menunjukan angka sebesar -0.067859. Hal ini berarti adanya pengaruh Bunga KPR Konvensional terhadap Tingkat pembiayaan KPR Syariah sebesar -0.067859.
3. Koefisien Margin Murabahah menunjukan angka 5,236387. Hal ini menunjukan, bahwa kenaikan tingkat pembiayaan KPR Syariah sebesar 5,236387 dipengaruhi oleh Margin Murabahah.
4. Koefisien Ujrah Bank Muamalat menunjukan angka 1.466409. Hal ini menunjukan bahwa, kenaikan tingkat pembiayaan KPR Syariah sebesar 1,466409 dipengaruhi oleh Ujrah Bank Muamalat.

Dapat disimpulkan, bahwa yang paling mempengaruhi tingkat pembiayaan KPR Syariah adalah Margin Murabahah, hal tersebut dapat dilihat dari pengaruh margin murabahah terhadap tingkat pembiayaan KPR Syariah sebesar 5,236387%

C. Pembahasan

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah “Terdapat pengaruh Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah dan Ujrah Bank Muamalat terhadap tingkat pembiayaan KPR Syariah”. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh ialah bahwa Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank

Muamalat secara simultan berpengaruh terhadap Tingkat pembiayaan KPR Syariah.

1. Kemampuan Bunga KPR Konvensional mempengaruhi Tingkat Pembiayaan KPR Syariah

Kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah salah satu fasilitas kredit yang diberikan perbankan kepada nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Jadi yang dimaksud dengan bunga KPR bank konvensional tambahan atau persenanan yang sudah ditetapkan oleh bank konvensional. Berdasarkan pengujian yang dilakukan secara signifikan membuktikan bahwa secara parsial Bunga KPR Konvensional berpengaruh terhadap Tingkat pembiayaan KPR Syariah. Hal tersebut dapat dilihat dari nilai signifikan yang lebih kecil dari nilai alfa 0,05. Hasil tersebut tidak sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh agung (2013), bahwa tidak ada pengaruh antara Bunga KPR Konvensional dengan Pembiayaan KPR Syariah. Namun penelitian ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Adiba Anwar (2013), yang membuktikan bahwa Bunga Bank Konvensional mempengaruhi pembiayaan KPRS bank Syariah.

2. Kemampuan Margin Murabahah mempengaruhi Tingkat Pembiayaan KPR Syariah

Margin Murabahah adalah dana yang telah dikumpulkan oleh bank Islam dari titipan dana pihak ketiga atau titipan lainnya perlu dikelola dengan penuh amanah dan istiqomah. Dana tersebut diharapkan dapat mendatangkan keuntungan besar, baik untuk nasabah maupun bank Islam. Prinsip utama yang harus dikembangkan bank Islam dalam kaitan dengan manajemen dana adalah bank Islam harus mampu memberikan bagi hasil kepada penyimpan dana minimal sama dengan atau lebih besar dari suku bunga yang berlaku di bank konvensional, dan mampu menarik bagi hasil dari debitur lebih rendah dari bunga yang diberlakukan di bank konvensional. Dari hasil pengujian terhadap variabel Margin Murabahah diperoleh koefisien regresi sebesar 5,236387 dengan tingkat signifikansi sebesar

0,0303. Nilai signifikansi tersebut lebih kecil dari 0,05 berarti terdapat pengaruh secara signifikan antara variabel Margin Murabahah terhadap Tingkat Pembiayaan KPR Syariah di perbankan syariah. Hasil ini juga sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh Angga Syahputra (2015), yang menyatakan bahwa terdapat pengaruh positif dan signifikan antara Margin Murabahah dengan pembiayaan KPRS Bank Syariah

3. Kemampuan Ujrah Bank Muamalat memengaruhi Tingkat Pembiayaan KPRS

Al-ujrah adalah pembayaran (upah kerja) yang diterima pekerja selama ia melakukan pekerjaan. Islam memberikan pedoman bahwa penyerahan upah dilakukan pada saat selesainya suatu pekerjaan. Dalam hal ini, pekerja dianjurkan untuk mempercepat pelayanan kepada majikan sementara bagi pihak majikan sendiri disarankan mempercepat pembayaran upah pekerja. Hasil pengujian terhadap variabel ujrah bank muamalat menunjukkan bahwa Ujrah bank muamalat berpengaruh signifikan terhadap tingkat pembiayaan KPRS Bank Syariah. Hal tersebut dapat dilihat dari tingkat signifikansinya lebih kecil dari pada 0,05. Hal tersebut sejalan dengan penelitian yang dilakukan oleh Putu Abrahma Sasta (2014), bahwa terdapat pengaruh antara ujrah bank syariah dengan kredit perumahan yang ada di kota Denpasar Bali.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa secara simultan variabel Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat berpengaruh terhadap pertumbuhan Tingkat pembiayaan KPRS dengan taraf kepercayaan 95%. Hal ini dilihat dari F hitung sebesar 14,18644 lebih besar dari F tabel sebesar 3.81 dan kesimpulan serupa juga diperoleh di mana hasil perolehan *Eviews* dengan *p value* sebesar 0.000018 yang jauh lebih kecil dari nilai yang biasa digunakan (1%, 5%, dan 10%).

Begitu juga hasil analisis data yang telah dikemukakan sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa hasil analisis regresi linier berganda menunjukkan bahwa secara simultan variabel Bunga KPR Konvensional, Margin Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat berpengaruh terhadap pertumbuhan tingkat pembiayaan KPR Syariah.

Secara parsial variabel Bunga KPR Konvensional (X1) berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan KPRS, Karena nilai t hitung sebesar -2.081206 lebih kecil dari t tabel -1, 67203 dan nilai *probability* sebesar 0,0042 lebih kecil dari taraf nyata 0,05

Untuk variabel Margin Murabahah (X2) berpengaruh terhadap Tingkat Pembiayaan KPRS. Karena nilai t hitung sebesar 3.884340 lebih besar dari t tabel 1,67793 dan nilai *probability* sebesar 0,0303 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05.

Variabel Ujrah Bank Muamalat (X3) memiliki pengaruh terhadap tingkat pembiayaan KPRS. Karena nilai t hitung sebesar 2,052180 lebih besar dari t tabel 1,67203 nilai *probability* sebesar 0,0122 lebih kecil dari taraf nyata sebesar 0.05, maka H_0 ditolak.

Variasi faktor yang berpengaruh terhadap Tingkat pembiayaan KPRS dijelaskan oleh variabel independen Bunga Bank Konvensional, Margin

Murabahah, dan Ujrah Bank Muamalat yang secara bersama-sama menjelaskan pengaruh sebesar 54.29%, sedangkan sisanya sebesar 45.71% dijelaskan oleh variabel lain yang tidak diteliti atau diluar model.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan dan adanya keterbatasan dalam penelitian ini, maka peneliti memberikan beberapa saran yaitu :

1. Periode penelitian ini yang dimulai dari tahun 2010 s/d 2014 dan menggunakan data bulanan, bagi peneliti berikutnya agar memperpanjang priode waktu penelitian serta menggunakan lebih banyak variabel yang mempengaruhi tingkat pembiayaan KPRS perbankan syariah sehingga dapat memberikan hasil penelitian yang lebih baik dan akurat. Hal ini merupakan keterbatasan peneliti dalam hal priode dan variabel penelitian yang sedikit
2. Mengingat pentingnya melihat tingkat pembiayaan KPRS terhadap kemajuan bank syariah, maka di sarankan bagi bank syariah agar mensosialisasikan tentang pembiayaan KPR secara syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Rifaat, *The Impact Of The Baslee Capital Adequacy Ratio Regulation On Financial Of Islamic Banks*, Jakarta: 1995
- Al Albani Muhammad, *Shahih Sunan Ibnu Majah*, Jakarta: Pustaka Azzam, 2007.
- Al-Bukhari, *Sahih al-Bukhari*, juz II, Bandung : Pustaka Setia, 2004.
- Ali Hasan , *Berbagai macam transaksi Dalam Islam: Fiqh Muamalat*, Semarang: Asy- Syifa', 1990.
- Al-Qazwini Abi Muhammad ibn Yazid, *Sunan Ibn Majah*, juz II, Beirut: Dar al-Ahya al- Kutub al-Arabiyyah, t.t., 2008.
- Anorga, Wien's , *kamus istilah ekonomi*, Bandung: Tim M2S Grafis, 1993
- Antonio Syafi'i Muhammad, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001.
- Anwar Samsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqih Muamalat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Arifin, Zainul, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005
- Asikin Zainal, *Dasar- Dasar Hukum Perburuan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1997.
- Bank Indonesia, Memiliki Rumah Sendiri dengan KPR, "<http://www.bi.go.id>
- Damodar Gujarati, *Dasar-Dasar Ekonometrika* Jakarta : Erlangga, 2006.

Daud Abu, sulaiman bin Al-Asy'ats As-Sajstani, sunan Abu Daud, juz 3, Darul-al-Fikri, Bairut, t.t,

Departemen Agama Republik Indonesia, Al-Quran dan Terjemahan, bogor : Sabiq.

Djamil Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* Jakarta: Sinar Grafika, 2000.

Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002

Feri, *Pengaruh Pendapatan Nasabah Dan Yield Terhadap Penyaluran Dana KPRS Baiti Jannati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan*, Tesis, IAIN SU Medan, 2013

Feri, *Pengaruh Pendapatan Nasabah Dan Yield Terhadap Penyaluran Dana KPRS Baiti Jannati PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Medan*, Tesis, IAIN SU Medan, 2013. Erlina, *Metodologi Penelitian*, Medan, Gedung F, Pusat Sistem Informasi (PSI) Kampus USU, 2011.

G. Kartasaputra, *Hukum Perburuhan Di Indonesia Berlandaskan Pancasila*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994

Ghozali, Imam, 2006, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan SPSS*, Universitas Diponegoro, Semarang.

Ghufran A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.

Haikal, Muhammad, *Analisa Factor-Faktor Yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri*, Tesis, Universitas Indonesia

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* Jakarta: Rajawali Perss, 2010.

Himpunan perundang-undang perbankan syariah, Jakarta: CV. Karya Gemilang, 2009

<http://www.bi.go.id>, 12 Februari, 2010

Ifham Ahmad, *Ini Lho Bank Syariah, Memahami Bank Syariah Dengan Mudah*, Jakarta : Gramedia, 2015.

In, Charlie, *Crafting Marketing Strategy To Improve Your business And Profit*.
Terj. Septia Yuda, *Mengukir Strategy Pemasaran Untuk Meningkatkan Bisnis Dan Profit Anda*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2006

Irawan, Handi, *10 prinsip kepuasan pelanggan* Jakarta: PT. Gramedia, 2005

Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2014.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta : Erlangga, 2011.

Karim Adiwarmanto, *Bank Islam, Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.

Karim, A, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2007

Karim, Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT. Raja Grafiindo Persada, 1993

Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002

M. Quraish Shihab, Tafsir al-Mishbah, *Pesan Kesan dan Keserasian al-Qur'an*, Vol. 12, Ciputat : Lentera Hati, 2000.

Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta : Kencana Pramedia, 2012.

Parasuraman, Zethami dan A, Berry, *Conceptual Model Of Service Quality and Implication for Future*, *Research Journal of Marketing*, Toronto: Harper Business, 2005

Pasaribu Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Peraturan bank indonesia pasal 2 tentang perbankan (PBI) No. 6/24/PBI/2004

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan, Brosur Kongsi Kepemilikan Rumah Syariah.

Qal'ahji Rawwas Muhammad, *Ensiklopedia Fiqih Umar bin Khattab ra*, 178

Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001.

Rivai Veithzal, dkk, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Syaria System*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Rivai, Veithzal, Veithzal, Andria permata, dkk, *Bank and Financial Institution Management Conventional and Syaria System*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007

Saifullah Moh. Al aziz S, *Fiqih Islam Lengkap*, Surabaya: Terang Surabaya, 2005

Salim Arkal M., *Etika Investasi Negara: Perspektif Etika Politik Ibnu Taimiyah*, Jakarta: Logos, 1999.

Santoso, Singgih, *Statistik Parametrik*. Jakarta : Elexmedia, 2010

Soemitra Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Kencana, 2009.

Suhendi Hendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.

Suhendi, Hendi *Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005.

Supranto, J, *Pengukuran Tingkat Kepuasan Pelanggan Untuk Meningkatkan Pangsa Pasar* Jakarta: Rineka Cipta, 2012

Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah, Produk Dan Aspek-Aspek Hukum*, Jakarta: Kencana, 2014.

Syafe'i, Rachmad, *Fiqih Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2004

Untung Budi, *Kredit Perbankan Di Indonesia*, Yogyakarta: Andi, 2000.

Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003.

UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

Wibowo, Dermawan, *Riset Bisnis Panduan Bagi Praktisi dan Akademis*, Jakarta: Gramedia Utama, 2003

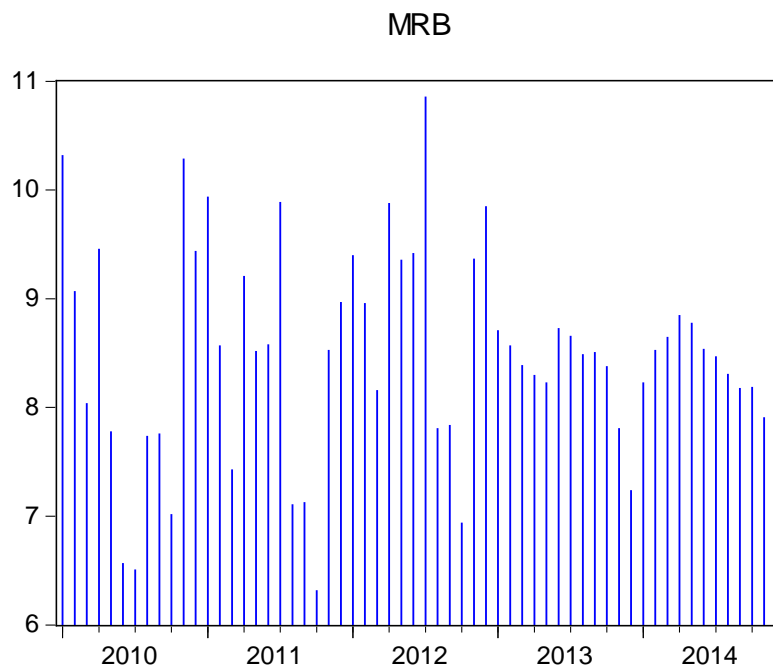
Widyaningsih, Perwataatmadja, karnaen Dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Media, 2005

Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 2015.

Zuhaili Wahbah, *al-Fiqh al-Islamiy wa Adillatuhu*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam*, Jakarta: Gema Insani, Cet. I, 2011.

LAMPIRAN **HASIL REGRESI DENGAN EVIEWS 8**

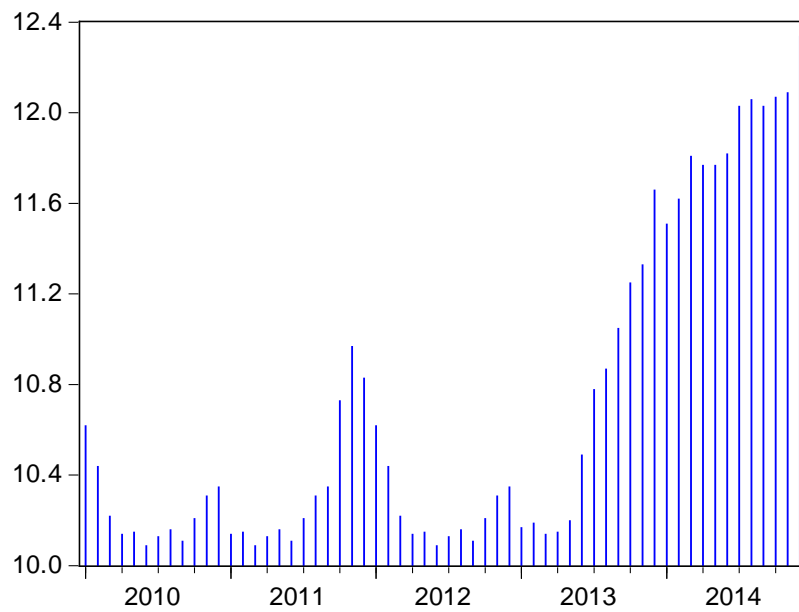
	MRB
Mean	8.468167
Median	8.515000
Maximum	10.86000
Minimum	6.320000
Std. Dev.	0.968622
Skewness	0.025093
Kurtosis	2.916703
Jarque-Bera	0.023643
Probability	0.988248
Sum	508.0900
Sum Sq. Dev.	55.35550
Observations	60



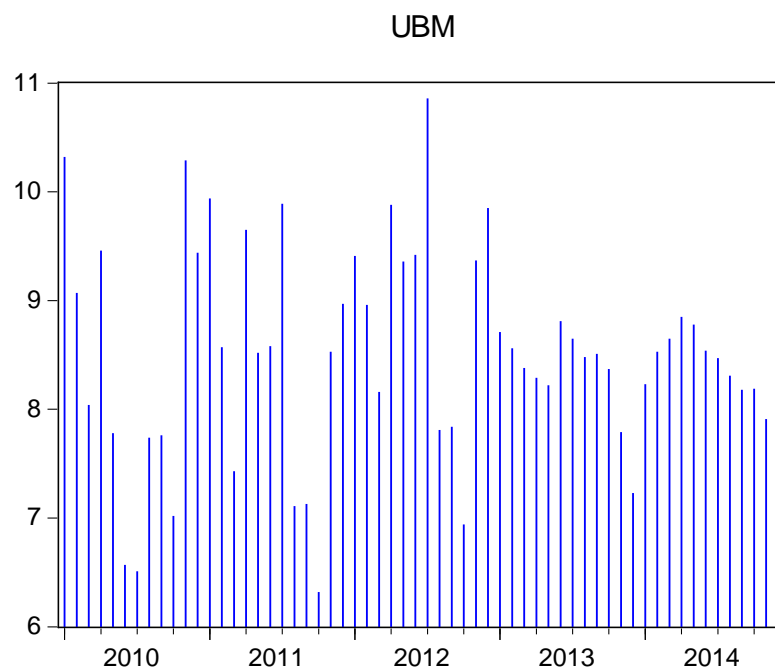
	BKK
Mean	10.68733
Median	10.31000
Maximum	12.34000
Minimum	10.09000
Std. Dev.	0.706953
Skewness	1.010455
Kurtosis	2.477471

Jarque-Bera	10.89279
Probability	0.004312
Sum	641.2400
Sum Sq. Dev.	29.48717
Observations	60

BKK

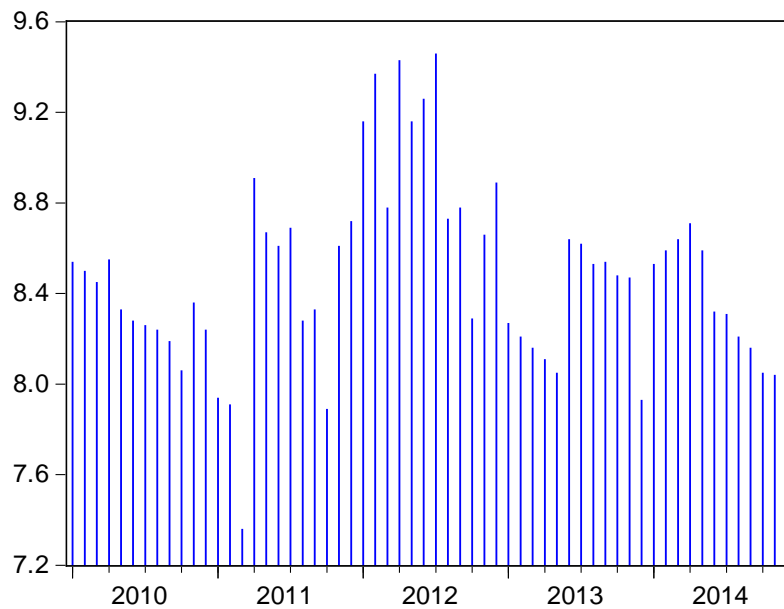


	UBM
Mean	8.475333
Median	8.515000
Maximum	10.86000
Minimum	6.320000
Std. Dev.	0.977051
Skewness	0.024503
Kurtosis	2.850138
Jarque-Bera	0.062150
Probability	0.969403
Sum	508.5200
Sum Sq. Dev.	56.32309
Observations	60



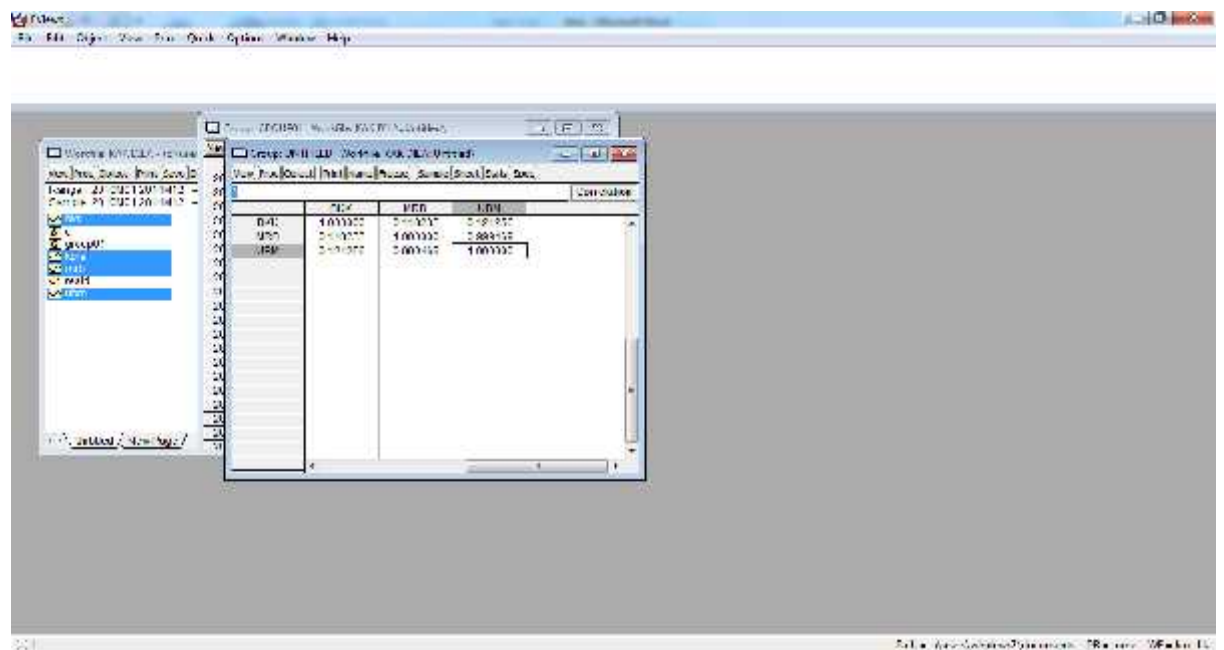
	KPRS
Mean	8.465333
Median	8.475000
Maximum	9.460000
Minimum	7.360000
Std. Dev.	0.407221
Skewness	0.351866
Kurtosis	3.544145
Jarque-Bera	1.978329
Probability	0.371887
Sum	507.9200
Sum Sq. Dev.	9.783893
Observations	60

KPRS



Uji Multi Kolinieritas

	BKK	MRB	UBM
BKK	1.0000	0.118233	0.1212
MRB	0.118233	1.0000	0.99946
UBM	0.121256	0.999469	1.0000



Uji heterokedasitas

Heteroskedasticity Test: White

F-statistic	4.518312	Prob. F(3,56)	0.1375
Obs*R-squared	11.69286	Prob. Chi-Square(3)	0.1585
Scaled explained SS	6.325279	Prob. Chi-Square(3)	0.0968

Test Equation:

Dependent Variable: RESID^2

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 20:48

Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	2.794777	0.675232	4.138989	0.0001
KPRS^2	-0.031813	0.011223	-2.834692	0.0064
MRB^2	0.051504	0.111915	0.460202	0.6472
UBM^2	-0.051979	0.111905	-0.464488	0.6441
R-squared	0.194881	Mean dependent var		0.470358
Adjusted R-squared	0.151750	S.D. dependent var		0.528610
S.E. of regression	0.486853	Akaike info criterion		1.462630
Sum squared resid	13.27343	Schwarz criterion		1.602253
Log likelihood	-39.87890	Hannan-Quinn criter.		1.517244
F-statistic	4.518312	Durbin-Watson stat		0.152125
Prob(F-statistic)	0.006591			

Uji Auto Korelasi

Breusch-Godfrey Serial Correlation LM Test:

F-statistic	407.4604	Prob. F(2,54)	0.0728
Obs*R-squared	56.27124	Prob. Chi-Square(2)	0.0685

Test Equation:

Dependent Variable: RESID

Method: Least Squares

Date: 06/08/16 Time: 21:23

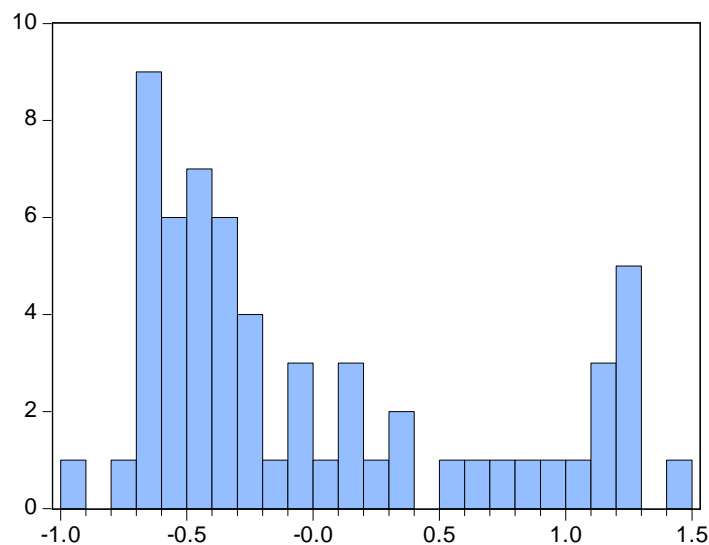
Sample: 2010M01 2014M12

Included observations: 60

Presample missing value lagged residuals set to zero.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
KPRS	0.008708	0.070791	0.123018	0.9025
MRB	-4.134459	0.771280	-5.360517	0.0000
UBM	4.136519	0.771083	5.364554	0.0000
C	-0.083041	0.502594	-0.165226	0.8694
RESID(-1)	1.009792	0.111038	9.094105	0.0000
RESID(-2)	0.018923	0.113926	0.166095	0.8687
R-squared	0.937854	Mean dependent var	-8.51E-16	
Adjusted R-squared	0.932100	S.D. dependent var	0.691614	
S.E. of regression	0.180219	Akaike info criterion	-0.494653	
Sum squared resid	1.753852	Schwarz criterion	-0.285218	
Log likelihood	20.83958	Hannan-Quinn criter.	-0.412731	
F-statistic	162.9842	Durbin-Watson stat	1.528047	
Prob(F-statistic)	0.000000			

Uji Normalitas



Series: Residuals	
Sample 2010M01 2014M12	
Observations 60	
Mean	-8.51e-16
Median	-0.284355
Maximum	1.455967
Minimum	-0.947255
Std. Dev.	0.691614
Skewness	0.810963
Kurtosis	2.241982
Jarque-Bera	2.013085
Probability	0.618196

Uji Statistik

Dependent Variable: BKK
Method: Least Squares
Date: 06/08/16 Time: 22:07
Sample: 2010M01 2014M12
Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
KPRS	-0.301335	0.278703	-1.081206	0.2842
MRB	1.623149	2.958722	0.548598	0.5855

UBM	-1.632329	2.957737	-0.551884	0.5832
C	13.32329	1.978951	6.732499	0.0000
<hr/>				
R-squared	0.542924	Mean dependent var	10.68733	
Adjusted R-squared	-0.008348	S.D. dependent var	0.706953	
S.E. of regression	0.709898	Akaike info criterion	2.216949	
Sum squared resid	28.22146	Schwarz criterion	2.356572	
Log likelihood	-62.50846	Hannan-Quinn criter.	2.271563	
F-statistic	0.837187	Durbin-Watson stat	0.098934	
Prob(F-statistic)	0.479178			

Dependent Variable: KPRS
Method: Least Squares
Date: 06/08/16 Time: 22:26
Sample: 2010M01 2014M12
Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
BKK	-0.067859	0.062762	-1.081206	0.2842
MRB	-1.236387	1.398090	-0.884340	0.3803
UBM	1.466409	1.393686	1.052180	0.2972
C	7.239380	0.812326	8.911915	0.0000
R-squared	0.353045	Mean dependent var		8.467167
Adjusted R-squared	0.318387	S.D. dependent var		0.408042
S.E. of regression	0.336879	Akaike info criterion		0.726157
Sum squared resid	6.355311	Schwarz criterion		0.865780
Log likelihood	-17.78470	Hannan-Quinn criter.		0.780771
F-statistic	10.18644	Durbin-Watson stat		0.500542
Prob(F-statistic)	0.000019			

Dependent Variable: BKK
Method: Least Squares
Date: 06/08/16 Time: 22:07
Sample: 2010M01 2014M12
Included observations: 60

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
KPRS	-0.301335	0.278703	-1.081206	0.2842
MRB	1.623149	2.958722	0.548598	0.5855
UBM	-1.632329	2.957737	-0.551884	0.5832
C	13.32329	1.978951	6.732499	0.0000
<hr/>				
R-squared	0.542924	Mean dependent var	10.68733	
Adjusted R-squared	-0.008348	S.D. dependent var	0.706953	
S.E. of regression	0.709898	Akaike info criterion	2.216949	
Sum squared resid	28.22146	Schwarz criterion	2.356572	
Log likelihood	-62.50846	Hannan-Quinn criter.	2.271563	
F-statistic	14.837187	Durbin-Watson stat	0.098934	

Prob(F-statistic)	0.000178
-------------------	----------
